

Mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichem Gruß

Martin Heß

Heidrun Heß


Anlagen:

A - Grundstücksplan mit Markierung der gemeinsamen Zuwegung Tannenweg 23 /

25

B - Schreiben der Wohnungseigentümerschaft Wakan

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die gemeinsame Zuwegung ist weder durch den Bebauungsplan „Im Peller I“ vorbereitet noch als eigenständige Parzelle ausgesteint. Ein Anspruch auf ihren Erhalt ist somit nicht erkennbar. Dennoch wird seitens des Erschließungsträgers zugesagt, zu prüfen, ob den Eigentümern der Anwesen Tannenweg 23 (Reihenmittelhaus) und Tannenweg 25 der Zugang auch weiterhin ermöglicht werden kann.

Holzer FF



Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)

Anlage A (Anlage B: vgl. Seite 11 ff.)

In Vertretung für die Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Str.64-76:  
Esther und Tobias Wolff  
Erich-Ollenhauer-Str. 74  
63486 Bruchköbel  
estherwolff@freenet.de

Stadtverwaltung Bruchköbel					
Drz.	1	2	3	4	5
1					
23. JULI 2016					
Termi:		pers.:		tel.:	
Dr. W.	RO	RO	RO	RO	RO
				741	

An die Stadtverwaltung Bruchköbel  
Rathaus  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Bruchköbel, den 25.07.2016

### Einspruch zur Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel bezüglich „Peller II und III“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maibach,  
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr Schreiben vom 27.06.2016. Nach Einsicht der Planunterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan Peller II und III möchten wir weiterhin in folgenden Punkten Einspruch einlegen:

In Ihrem Schreiben unter Punkt 1 verweisen Sie darauf, dass die an uns grenzende Bebauung bereits in der GRZ mit 0,35 und der GFZ mit 0,7 unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt und somit unserer Interessengemeinschaft entgegen gekommen wird, zumal auch nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Unser Wohngebiet unterlag dem Bebauungsplan „Halbseewäldchen“. Unsere Gebäudereihe hat eine GRZ und GFZ von 0,3 ausgewiesen. somit ist unsere bestehende Häuserreihe eine tatsächliche 1-geschossige Bebauung.

In dem nun neuen Wohngebiet lassen Sie durch die höhere GFZ Spielraum um ein Nichtvollgeschoss aufzustoßen. Diese kann in seiner Fläche bis 75% des darunter liegenden Geschoss betragen. Auch ihre ausgewiesene Firsthöhe von 7-9m begünstigt dies. Aufgrund der geringen Bauflucht von 5m (im Vergleich, unsere Häuserreihe musste 10m Bauflucht einhalten), ist es somit möglich, dass vor unsere 1-geschossige Häuserreihe die neue Bebauung auf 5m Grenzabstand 2-geschossig baut. Hiermit läuft die letzte Häuserreihe zum Wald nicht nach unten aus, wie es städtebaulich wünschenswert wäre, sondern geht baulich nochmal in die Höhe. Wir halten dies für unzulässig. Gemäß Baugesetzbuch Paragraph 34 wird auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile verwiesen. Dies muss bei der Erstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Somit muss bei der neuen Bebauung die bereits vorhandene Bebauung in Art und Nutzung als Maßstab gesetzt werden. Die Höhe und das Maß der baulichen Nutzung muss als Grundlage weitergeführt werden. Die Grundstücke sind groß genug, um dies umzusetzen. 5

Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64-76 (25.07.2016)

### Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Halbseewäldchen“ wurde bereits in den 1960er Jahren aufgestellt. Er weist die Bauzeile Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und einer Geschosßflächenzahl von GFZ = 0,3 bei zulässig einem Vollgeschoss aus. Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zu den zulässigen Firsthöhen, werden keine getroffen. Damit können unter Bezugnahme auf die Vorgaben der Hessischen Bauordnung unschwer Gebäudehöhe von über 10 m erreicht werden. Um genau diese bislang nicht abschließend bestimmte Höhenentwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ zu vermeiden, setzt dieser für das im Anschluss an die genannten Anwesen geplante Allgemeine Wohngebiet fest, dass die maximale Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° 9 m beträgt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Neigung von ≤ 15° beträgt 7 m. Durch diese in Abhängigkeit der Dachneigung vorgenommene Differenzierung ist sichergestellt, dass die Kante der Lichtbrechung bei Dächern mit einer Neigung > 15° weiter von den Grundstücksgrenzen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 74 abrückt, als dies bei Gebäuden mit Dächern von ≤ 15° der Fall ist.

Zutreffend ist, dass die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,35 und die Geschosßflächenzahl mit GFZ = 0,7 mehr Grund- und Geschosßfläche zulässt als der Bebauungsplan „Das Halbseewäldchen“. Allerdings darf die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen, die seit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 aufgestellt werden, durch unter anderem die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nur um 50 % überschritten werden. Da bei Bebauungsplänen immer die Fassung der Baunutzungsverordnung gilt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich ist, ist diese Überschreitung bei den Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 bisher nicht limitiert. Bezogen auf die Gesamtgrundfläche ist der Bebauungsplan „Peller II und III“ damit durchaus restriktiver.

Bezogen auf die Geschosßfläche sei der Hinweis gestattet, dass für eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung nicht die Geschosßfläche sondern die Gebäudehöhen maßgeblich sind und diese werden in den Bebauungsplan „Peller II und III“ wie eingangs beschrieben eingeschränkt. Auch diese Festsetzung ist restriktiver als die zulässige Bebauung im Bereich Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 unter Ausnutzung der Anordnungsregeln der Hessischen Bauordnung.



Zu dem Punkt 4 in unserem Schreiben haben wir nach wie vor Bedenken gegen eine Ringstraße und halten diese für falsch. Sie räumen die Gefahr einer innerörtlichen Umfahrung selber ein. Das "umfangreiche Repertoire an Instrumenten" um verkehrssenkende Maßnahmen durchzusetzen, kann man in anderen Städten in Wohngebieten scheitern sehen. Als Beispiel möchten wir die Konrad-Adenauer Straße in Hanau nennen, wo seit Jahren versucht wird, die "Abkürzung" von dem immer höher werdenden Verkehrsaufkommen zu beruhigen. Um solchen Ärger für die Stadt und für alle Anwohner zu vermeiden, auch im Hinblick auf die zukünftig mögliche hohe Ausnutzung des ehemaligen Fliegerhorstes in Erlensee mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sollte von einer Ringstraße abgesehen werden.

Die Anwohnergemeinschaft:

Familie Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76

Familie Wolff, Erich-Ollenhauer-Straße 74

Peter Halm, Erich-Ollenhauer-Straße 72

Familie Mücke, Erich-Ollenhauer-Straße 70

Familie Mettlin, Erich-Ollenhauer-Straße 68

Ellen Weber, Erich-Ollenhauer-Straße 66

Familie Wachendörfer, Erich-Ollenhauer-Straße 64

Mit freundlichen Grüßen,  
i.V. Esther u. Tobias Wolff



Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle der Hinweis gestattet, dass bei Wahrung der Abstandsbestimmungen der HBO auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung gewahrt sind. Der Mindestabstand nach der HBO beträgt 3 m. Vorliegend verläuft die Baugrenze im Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Peller II und III“ keine Festsetzungen trifft, die zu einer abwägungsbeachtlichen Einschränkung der Standortqualität der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 führt.

**zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Anlässlich der Stellungnahme vom 29.10. 2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Verlängerung der Stresemannstraße, die unmittelbar südlich der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 verlaufen wäre, aufgegeben. Stattdessen wurden die geplanten Baugrundstücke an die genannten Anwesen herangeschoben und die Planstraße nach Süden verlegt. Eine unmittelbare Betroffenheit der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 ist damit nicht mehr gegeben.

Unbestritten ist allerdings, dass die in Folge des Bebauungsplanes „Peller II und III“ mögliche Verbindungsstraße von der Waldseestraße zum Pellerweg auch von Durchgangsverkehr genutzt werden kann und wird - jedenfalls dann, wenn sie für den Durchgangsverkehr Zeitvorteil bietet und geringere Widerstände aufweist, als dies bei der derzeitigen Straßeneinführung der Fall ist. Die Stadt Bruchköbel wird als Straßenverkehrsbehörde aber das ihr zur Verfügung stehende umfangreiche Instrumentarium verkehrslenkender Maßnahmen im Bedarfsfall nutzen, um solchen Schleichverkehren entgegenzuwirken.

Julia und Nikolaus Patt  
Erich-Ollenhauerstr. 76  
63486 Bruchköbel

**Bebauungsplan Im Peller II und III 6/2016**

**Einspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen der in dem im Juni 2016 veröffentlichten Bebauungsplan vorgesehenen Gestaltung des Baugebietes WA 1. Hiernach ist nach Ziffer 2.1.2 der Textlichen Festsetzungen eine Firsthöhe von 9 m und 7 zulässig, nach Ziffer 3.1.2 der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kann pro Gebäude ein Staffelgeschoss errichtet werden. Eine Einschränkung der mehrgeschossigen Bauweise auf die übrigen Baugebiete ist in den Ausführungen nicht enthalten, so dass nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Staffelgeschossen auch im Baugebiet WA 1 zulässig ist. Zwar wird in dem Entwurf zum Umweltbericht des Bebauungsplanes ausgeführt, dass für das Baugebiet WA 1 Gebäude lediglich mit einem Vollgeschoss zulässig sein sollen, eine entsprechende Beschränkung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan letztlich jedoch nicht.

Die Staffelgeschosse sind straßenseitig um 2 m zurück zu versetzen. Dies hat zur Folge, dass der Teil des Gebäudes, der durch ein Staffelgeschoss erhöht ist, den bestehenden Gebäuden und Grundstücken der Erich-Ollenhauerstraße zugewandt ist. Dort ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer geringeren Firsthöhe vorgesehen. Der für das Wohngebiet gültige Bebauungsplan und die hiernach zulässige Firsthöhe liegt uns leider derzeit nicht vor.

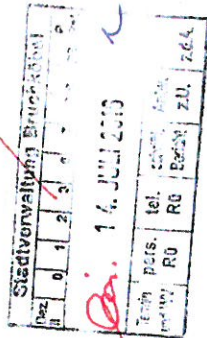
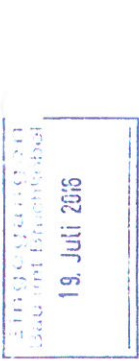
Die vorgesehene mehrgeschossige Bauweise im Bereich WA 1 mit einer Firsthöhe von bis zu 9 m widerspricht dem Gebot der Einheitlichkeit der Bebauung und steht in Widerspruch zu der bestehenden Bebauung. Nach dem für die Erich-Ollenhauerstraße gültigen Bebauungsplan ist für die Randgrundstücke eine eingeschossige Bauweise zulässig. Hieran hat sich eine entsprechende Bebauung im Baugebiet WA 1 anzuschließen und einzufügen. Soweit vorgesehen ist, dass die nach dem Bebauungsplan zulässigen Staffelgeschosse an die bestehende Bebauung heran gesetzt werden sollen, widerspricht dies dem bestehenden Städtebild. Die Eigentümer der bestehenden Grundstücke werden zudem deswegen unzumutbar beeinträchtigt, da sie von zwei Seiten durch mehrgeschossige Häuser eingegriffen werden.

Die Gemeinde ist an die Begrenzung der Geschosszahl und Firsthöhe im Randgebiet und damit auch im Gebiet des WA 1 gebunden. Eine von Nachbarn vor einigen Jahren begehrte Erhöhung der Geschosszahl an einem bestehenden Gebäude in der Erich-Ollenhauerstraße wurde diesen unter Berufung auf den Bebauungsplan und die dort vorgesehenen Beschränkungen auf die eingeschossige Bauweise und Firsthöhe versagt. Es wurde daraufhin eine kostenintensive ebenerdige Erweiterung

Herr und Frau Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76 (11.07.2016)

**Beschlussempefehlungen**

vgl. Seite 20



11



des bestehenden Gebäudes vorgenommen. Soweit nunmehr eine Erhöhung der Geschosshöhe und der Firsthöhe zugelassen werden soll, verhält sich die Gemeinde widersprüchlich und treuwidrig. Nachdem die Gemeinde sich bislang an die für das Wohngebiet WR I vorgesehene eingeschossige Bebauung und Beschränkung der Firsthöhe gehalten und Erweiterungen im Hinblick auf den Bebauungsplan abgelehnt hat, muss sie sich hieran festhalten lassen und die für das Wohngebiet WA I zulässige Bebauung entsprechend beschränken.

Dem Bebauungsplan wird des Weiteren im Hinblick auf umweltschutzrechtliche Belange widersprochen. Eine abschließende Begutachtung ist offensichtlich bislang nicht erfolgt, nachdem lediglich ein Entwurf eines Umweltberichtes veröffentlicht worden ist. Dass der Bebauungsplan lediglich auf den Entwurf einer Begutachtung gestützt werden kann, erscheint zweifelhaft. Dass in dem Entwurf ausgeführt wird, dass die Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen lediglich geringe bis mittlere Eingriffswirkungen haben wird, werden die betroffenen Bussarde, Füchse, Rehe und Hasen, die auf den anliegenden Feldern bislang noch häufig anzutreffen sind, wohl notgedrungen zur Kenntnis nehmen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Patt



Nikolaus Patt



Bruchköbel, 11.7.2016

## zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch die Stadt Bruchköbel gehalten, bei der Ausweisung neuer Baugebiete die mit dem jeweiligen Standort zu vereinbarende höchstmögliche Dichte zuzulassen. Dennoch trägt der Bebauungsplan „Peller II und III“ der hier vorgetragenen Anregung bereits dadurch Rechnung, dass er südlich entlang der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässt. Die Höhenentwicklung korrespondiert bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse insofern mit dem für die genannten Anwesen geltenden Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ aus den 1960er Jahren. Hinsichtlich der Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Bebauungspläne wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 vom 25.07.2016 verwiesen.

Zu dem in der vorliegenden Stellungnahme explizit angesprochenen Thema Staffelgeschoss sei zunächst auf § 2 Abs. 4 HBO hingewiesen:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. (...)“

Ein Staffelgeschoss ist damit nur eine besondere Ausprägung des Dachgeschosses. Das Staffelgeschoss erfreut sich heute deshalb einer besonderen Beliebtheit, weil seine Geschossflächen hinsichtlich der Nutzung nicht den Restriktionen eines Schrägdaches unterliegen. Im Übrigen gelten auch für Gebäude, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt ist, uneingeschränkt die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung, deren Einhaltung regelmäßig für eine ausreichende Belichtung und Belüftung Sorge tragen. Die Mindestabstände der HBO von jeweils 3 m ab Grundstücksgrenze werden vorliegend um ein mehrfaches überschritten: der Abstand zwischen den Baugrenzen der Bebauungspläne „Das Halbenseewäldchen“ sowie „Peller II und III“ beträgt 10 m + 5 m = 15 m. Der tatsächliche Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze des Bebauungsplanes „Peller II und III“ und der Südostfassade des Wohnhauses Erich-Ollenhauer-Straße 76 beträgt rd. 19 m.

Selbst bei einer Erweiterung des bestehenden Wohnhauses bis an die Baugrenze gemäß dem Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ wird einen Mindestabstand gewährleistet, der rund dem 2,5 fachen des Mindestabstandes gemäß HBO entspricht. Die Stadt Bruchköbel geht davon aus, dass hiermit auch den Belangen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 76 ausreichend Rechnung getragen ist.

**zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden in umfangreicher Weise berücksichtigt, wie die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, September 2015, die Winterfassung von Baumhöhlen, Januar 2016, die Kurzbewertung Flora und Fauna, Januar 2016, und auch der Umweltbericht, Juni 2016, zeigen.

Dass es sich bei den Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung "nur" um Entwürfe handelt, ist der Tatsache geschuldet, dass ebenso wie der Bebauungsplan auch seine Begründung nebst Anlagen erst mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB zur Satzung erhoben bzw. Bestandteil der Satzungsunterlagen werden. Bis dahin sind sie als „Entwurf“ zu bezeichnen, auch wenn sie, wie vorliegend, inhaltlich bereits vollständig sind.



Margot Peschka

Stresemannstr. 21  
63486 Bruchköbel

Stadtwahlverwaltung Bruchköbel									
Dez	1	2	3	4	5	6	7	8	9
23. JULI 2016									
Leitf.	pers.	tel.	pers.	pers.	pers.	pers.	pers.	pers.	pers.
RU	RU	RU	RU	RU	RU	RU	RU	RU	RU
ZdA									

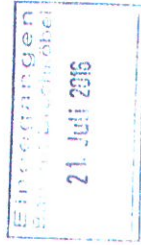
Bürgermeister

Der Stadt Bruchköbel

Hauptstrasse 32

63486 Bruchköbel

20.07.2016



**Geplante Bauvorhaben Peller II und III**

Sehr geehrter Herr Maibach,

anbei erhalten Sie eine Stellungnahme der Anwohner Stresemannstrasse zu den geplanten Baumaßnahmen.

Grundsätzlich wendet sich niemand gegen eine mögliche Bebauung. Da die Baugebiete der letzten Jahre allerdings Zweifel an einer verträglichen Stadtentwicklung aufkommen lassen, richten sich die Einwände gegen eine extreme Verdichtung und Vershandlung der Flächen.

Selbst Städte wie Frankfurt haben ein Drittel des Stadtgebietes als Grünflächen ausgewiesen, die Erholungszwecken dienen.

Wie sieht das damit in Bruchköbel aus???

Wie Sie selbst mehrfach betont haben, gibt es in Bruchköbel keine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Da fragt man sich, wonach denn eine Nachfrage besteht???

Vorstellbar wäre gerade in der Stadtrandlage eine Parkanlage mit Bebauung, die aber auch den übrigen „Städtern“ als Spaziergänger, Radfahrer und anderen zu Gute käme.

Mit freundlichen Grüßen

Margot Peschka

Frau Peschka, Stresemannstraße 21 (20.07.2016)

### Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bruchköbel ist Mitglied des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, der erst im März 2016 die Wohnungsbedarfsprognose für das Verbandsgebiet bis 2030 veröffentlicht hat. Die Werte für die Stadt Bruchköbel sehen hiernach wie folgt aus:

Wohnungsbestand 2013	9.719
Gesamtwohnungsbedarf 2013-2020 (kurze Frist)	574
Gesamtwohnungsbedarf 2013-2030 (lange Frist)	886
Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %	9,1

Da dieser Bedarf erfahrungsgemäß nur zu einem geringen Anteil im Bestand gedeckt werden kann, bedarf es auch in Bruchköbel der Bereitstellung von Baugrundstücken, wie sie durch den Bebauungsplan "Peller II und III" vorbereitet werden. Der Standort als solcher ist im Übrigen bereits durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorbereitet und kann somit nicht mehr grundsätzlich zur Disposition gestellt werden, weil die Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet grundsätzlich an die Vorgaben des RegFNP gebunden sind.

Die Anregung, eine „Parkanlage mit Bebauung“ auszuweisen, ist ebenfalls nicht möglich, da der RegFNP den Städten und Gemeinden auch Mindestdichtewerte verbindlich vorgibt, nach denen selbst im „Ländlichen Siedlungsgebiet“ mindestens 25 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland nachzuweisen sind. All diesen zunächst schwer verständlichen Vorgaben zu Grunde liegt ein Leitbild, das sich auch wie ein roter Faden durch die Bundesgesetzgebung, z.B. das Baugesetzbuch, zieht: Die unterschiedlichen Nutzungen klar zu trennen, gleichzeitig aber auch Landschaftszerstörung zu vermeiden. Die Städte und Gemeinden haben damit nur die Möglichkeit, ihrem Auftrag, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, durch die Ausweisung von Baugebieten am Ortsrand nachzukommen.



## Geplante Bauvorhaben Peller II und Peller III

### Einwände, Bedenken und Anregungen der Anlieger Stresemannstrasse Hausnummern 17-25

Die politische Entscheidung der Stadt Bruchköbel die bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zu bebauen, stößt nicht nur bei den Anliegern auf Unverständnis.

Befragt man Teilnehmer der Laufgruppen, Radfahrer, Spaziergänger, Hundebesitzer, Nutzer des Spielplatzes, Friedhofsnutzer, Altenheimbewohner u.a. so sind alle entsetzt über die geplanten Vorhaben.

Seit den letzten 10-15 Jahren wird dieses Gelände von einem Großteil der Bevölkerung zur Freizeit genutzt. Das bietet sich auch an, da es sich sowohl an die Sportplätze, dicke Eiche, Kleingartengelände und Friedhof anschließt.

Die Stadt verfügt über keinerlei entsprechende Flächen. Das beabsichtigte Erholungsgebiet auf dem Gelände des Fliegerhorsts soll offensichtlich auch nicht mehr realisiert werden, so dass der Slogan der Stadt „Da will ich leben“ verändert werden sollte.

Die Möglichkeiten, den angrenzenden Wald zu nutzen, ist zumindest in den Sommermonaten aufgrund der hohen Konzentration von Mücken, Schnaken und Zecken ein Vergnügen mit Einschränkungen. Die freien Felder bieten da mehr Genuss, der weite Blick verschafft zudem Vielen auch ein stärkeres Gefühl der Sicherheit.

### Situation Stresemannstrasse

Die Hausnummern 17-25 gehören zu dem Bauabschnitt VI des ab 1967 begonnenen Siedlungsverfahrens unter der damaligen Anschrift Jagdhausweg. Da gab es ein einheitliches Konzept, wenn gleich die Abwicklung nach großen Schwierigkeiten der Finanzierung erst ca 8 Jahre später beendet werden konnte. Auf den versprochenen S-Bahnanschluß warten wir allerdings immer noch.

Terrassen und Balkone der zweigeschossigen Gebäude sind zur Straßenseite nach Süden ausgerichtet. Diese sog. Nebenerwerbsstellen prägen das Erscheinungsbild der Kirlesiedlung. Auch infolge von Umbaumaßnahmen hat sich am Grundcharakter nichts geändert und das sollte auch so bleiben.

Die Bezeichnung des Baugebietes als Peller III soll dagegen wohl suggerieren, dass es eine Verbindung zu Peller I gibt.

Anwohnergemeinschaft Stresemannstraße 17-25 (undatiert)

### Beschlussempfehlungen

#### zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die Städte und Gemeinden auch hinsichtlich der Zurverfügungstellung von Baugrundstücken zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum einen Versorgungsauftrag haben und in der Standortwahl für Baugebiete an die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main gebunden sind, besteht zu dem vorliegenden Bebauungsplan "Peller II und III" derzeit keine Alternative. Gerade dem Anliegen, die angrenzende freie Feldflur mit ihrer erholungsfördernden Wirkung auch zukünftig wahrnehmen und genießen zu können, trägt der Bebauungsplan aber durch den Verlauf der Planstraße und die Aufnahme eines Wirtschaftsweges am Rande des geplanten Baugebietes Rechnung.



Die nunmehr zur Einsicht vorliegenden Planungen lassen derzeit im Detail nicht erkennen, welche Art der Bebauung vorgenommen wird.

Abzulehnen ist eine Bauweise, wie sie von der Stadt Bruchköbel in Folge kompletter Einfamilienhäuser derzeit favorisiert wird (siehe Peller I, Bahnhofstrasse, Waldseestrasse, Lohfeld u.ä.).

Öffentlichen Raum derart zu „verbösern“ ist an sich schon eine Schande, selbst wenn er nach Ansicht der Gemeinde nur so Geld einspielt. Von einer Stadtentwicklung kann dabei wohl kaum gesprochen werden, sondern von einer kompletten Versiegelung weiter Flächen.

Es ist den Anliegern nicht zuzumuten von der Terrasse aus auf 2 Doppelhaushausseiten mit jeweils 2 PKW vor den Küchenfenstern und 8 Mülltonnen zu blicken.

Erwartet wird eine Bebauung, die maximal 6 Einfamilienhäuser umfasst und die sich entsprechend der Umgebung anpasst, d.h. Garagen auf dem Grundstück und Mülltonnen nur dann auf der Straße, wenn sie zur Abholung dort stehen müssen.

Erwartet wird weiterhin die Anlage eines Grünstreifens mit Büschen und Bäumen (Sichtschutz) und vor allem Parkbuchten, d.h. ein Gesamtkonzept, welches einigermaßen den Waldrand- und Erholungscharakter erhält.

Die Stresemannstraße wird heute bereits aufgrund der unzureichenden Parkmöglichkeiten am Friedhof bei Beerdigungen zum Parken genutzt, ebenso von Nutzern des Spielplatzes und bei Handballfesten. Außerdem parken Hundebesitzer gerne dort, um ihren „Rundgang“ zu starten.

Eine enge Bebauung mit zusätzlichen Fahrzeugen ist daher zu vermeiden.

Da Bürgermeister Maibach in der Podiumsdiskussion „Bezahlbarer Wohnraum für alle?“ vom 14.07.2016 mehrfach betonte, dass es in Bruchköbel keine Nachfrage zu bezahlbarem Wohnraum gibt, ist es nur folgerichtig, wenn die Stadt Bruchköbel die entsprechenden Flächen ansprechend und sinnvoll plant und gestaltet.

### Verkehrssituation

Warum eine neue Planstraße wegen derart weniger Häuser entstehen soll, gehört zu den weiteren politischen Entscheidungen, die kaum nachvollziehbar sind. Schließlich muss die Allgemeinheit dafür aufkommen.

Dass wegen ca. 6 Häusern eine komplette Straße gebaut werden soll, die zudem den „Stadtrand“ aufräumt, ist wahrlich keine planerische Meisterleistung, zumal es für den restlichen Acker kein Gesamtkonzept gibt. Schließlich handelt es sich vorliegend auch nicht um eine Baulücke, sondern es wird gerade eine Baulücke geschaffen. Es

### zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwesen Stresemannstraße 17 bis 25 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“ und sind dort als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,4 bei zulässig zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Peller II und III“ greift diese Vorgaben bezogen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf. Auch die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wird aufgegriffen.

Bei den Grund- und Geschossflächenzahlen ist allerdings keine Kontinuität möglich, da allein schon das im Baugesetzbuch verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung verlangt. So setzt der Bebauungsplan „Peller II und III“ für das hier in Rede stehende Teilbaugelände WVA2 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Beachtlich ist allerdings, dass die gemäß GRZ zulässige Grundfläche durch die Grundfläche u.a. von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen nur um 50 % überschritten werden darf. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen sind. Damit bleibt auch im Falle einer Doppelhausbebauung - Reihenhäuser sind nicht zulässig - der Charakter eines aufgelockert bebauten Wohngebietes gewährleistet.

Beachtlich ist zudem, dass die Stresemannstraße die vorhandene und die neu zulässige Bebauung trennt. Nach dem Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Parzellengrenze der Stresemannstraße. Diese weist der vorliegende Bebauungsplan „Peller II und III“ auf eine Tiefe von 9 m als Straßenverkehrsfläche aus, an die wiederum in einem Abstand von 3 m die Baugrenze der neuen Baugrundstücke anschließt. Nach Plan liegen somit 22 m zwischen den beiden Baugrenzen (nach dem gebauten Bestand mindestens rd. 18 m). Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden nach der Hessischen Bauordnung beträgt nur 6 m. Allein dieses Verhältnis zeigt, dass auch bezogen auf die Themen Belüftung und Belichtung die Interessen der Anwohnergemeinschaft vollumfänglich gewahrt sind.

Über den Ausbau der Stresemannstraße in dem in Rede stehenden Abschnitt trifft der Bebauungsplan keine Aussagen, diese bleiben der Ausbauplanung in seinem Vollzug vorbehalten. Dies betrifft zum Beispiel auch die Anordnung von Stellplätzen und die Bepflanzung.



drängt sich der Verdacht auf, einigen Interessenten eine schöne Feldrandlage verschaffen zu wollen.

Schon jetzt ist die Stadt Bruchköbel total überfordert, ihr Straßennetz in Ordnung zu halten. Zusätzlich neue Straßen ändern nichts an dem derzeitigen Zustand (siehe Kinzigheimer Weg u.a.)

Zu vermeiden ist auf alle Fälle eine Straßenverbindung zwischen Peiler II und III. Zu befürchten ist, dass der Verkehr über die neue Planstraße, Waldseestraße und Kinzigheimer Weg abfließt. Schon jetzt ist der Kreuzungsbereich Stresemannstrasse/Waldseestrasse ein Nadelöhr, weil parkende Fahrzeuge auf beiden Seiten sowohl die Einsicht beim Abbiegen, als auch den fließenden Verkehr von und zu dem Friedhof und Kleingartengelände spürbar hindern.

Gelegenheiten, dem Gegenverkehr auszuweichen, sind so gut wie nicht vorhanden. Gleiches gilt für den Kinzigheimer Weg.

#### Erschließungskosten

Die derzeitigen Anlieger betonen vorab, dass sie keinerlei Anlieger - oder sonstige Kostenbeteiligungen akzeptieren werden, da egal, welche Maßnahmen ergriffen werden, die vorhandenen Immobilien einen Wertverlust erleiden werden.

A. Kohnen  
M. Paschauer  
Jo. Chiodrakas  
G. Frank  
Dr. Kohnen

Entsprechend seinem rahmensetzenden Auftrag kann ein Bebauungsplan auch keine Aussagen zu dem angesprochenen Straßenparken machen, allerdings wird die Stadt die künftige Entwicklung sehr genau beobachten und gegebenenfalls verkehrslenkende Maßnahmen anordnen. Dadurch, dass die Stresemannstraße zukünftig nicht mehr den Ortsrand bildet, ist davon auszugehen, dass das angesprochene Straßenparken zukünftig vorzugsweise im Bereich der Planstraße auftreten wird, so dass für die Stresemannstraße nur eine Mehrbelastung der unmittelbar hierüber erschlossenen sechs neuen Baugrundstücke zu erwarten ist. Die Straße ist im Übrigen ausreichend bemessen, um diesen geringen zusätzlichen Verkehr unschwer aufnehmen zu können.

#### zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist nur die für die Erschließung der neu zur Ausweisung gelangenden Baugrundstücke erforderlichen Straßenverkehrsflächen aus. Eine Netzentbrechung wie angeregt wird nicht als zielführend erachtet, da die Anlage von Stichstraßen zum Beispiel für den Einsatz von Kommunal- und Rettungsfahrzeugen, aber auch bei Baumaßnahmen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet. Die Stadt Bruchköbel wird aber die Entwicklung des Verkehrs sehr genau beobachten und gegebenenfalls die zur Verkehrsberuhigung erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen anordnen.

#### zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.