

Bauleitplanung der Gemeinde Glauburg

Vorhaben- und Erschließungsplan „Herrnstraße 35 – Udo Kraft“

- Abwägung -



**Architekturbüro Stefan Weinel,
Dipl. - Ing., Architekt AKH
Lorbacher Straße 64, 63654 Büdingen**

Telefon: 06042 / 69596

Projekt-Nr.: 21/013
Planungsstand: Juni 2022

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

06031 83-0

Gemeindevorstand der Gemeinde
Glauburg
Bahnhofstr. 34
63695 Glauburg

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-944100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60100-22-TÖB
Sprechzeiten

Datum 24.05.2022

Az:	60100-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Herrnstraße 35 - Udo Kraft" Glauburg OT Stockheim -
Gemarkung:	Stockheim
Flur:	1
Flurstück:	197/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Fst 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Trotzdem möchte ich darauf hinweisen das die in unmittelbarer Nähe liegende Landesstraße L 3190 mit dem Bahnübergang viel befahren ist und auch durch diesen eine gewisse Lärmbelastung mit sich bringt. Bezüglich des „Lärms“ welcher vom Bahnübergang ausgehen kann besteht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Wetteraukreises als zuständige Straßenverkehrsbehörde für die Landesstraße keine Handlungsmöglichkeit diesbezüglich, da der Bahnübergang in der Verantwortung der Deutschen Bahn liegt. Dies sollte den späteren Eigentümern/Bewohnern bewusst sein. Auch ist die Anfahrt der Liegenschaft über die Herrnstraße von der L 3190

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE26 5385 0279 0051 0000 64
SWIFT-BIC: HELA2631
USC-IDNr.: DE112991443
Postbank Frankfurt
IBAN DE27 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC: FBANKDE33

Bauleitplanung der Gemeinde Glauburg			
Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bis 30.05.2022			
STELLUNGNAHME: Wetteraukreis -Strukturförderung und Umwelt, Seite 1	Vom 24.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVer	BA	GVer
Fst. Straßenverkehr Keine Einwendungen, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

„Bahnhofstraße“ kommend am Bahnübergang auf Grund von Fahrgeboten teilweise nicht möglich.

2. Anregungen
Auf die oben genannten Punkte sollte hingewiesen werden

Fst 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. (FH) Heiko Kieckhäfer

1. Einwendungen
Hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Einwendungen.

2. Anregungen
Keine

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dir. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis auf § 21 HDSchG zur Archäologischen Denkmalpflege ist wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Fst 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

STELLUNGNAHME: Weiteraukreis -Strukturförderung und Umwelt-, Seite 2	Vom 24.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
Fst. 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene Keine Einwendungen			
FB Archäologische Denkmalpflege Der Hinweis auf § 21 HDSchG wird wie folgt aufgenommen: „Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“			
Fst. 2.3.6 Brandschutz Keine grundsätzlichen Einwände. Die Löschwassersicherstellung erfolgt durch das Leitungsnetz der Gemeinde.			

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löscheinrichtungen (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartnerin: Frau Eva Langenberg**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Zur Beachtung des Artenschutzes sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Abschnitt 3. folgende Festsetzungen aufzunehmen:

3.5 zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind nur zulässig:

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis -Strukturförderung und Umwelt-, Seite 3	Vom 24.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
Fst. 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Beachtung des Artenschutzes werden in Punkt 3 folgende Festsetzungen aufgenommen: 3.5 zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind nur zulässig: Voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULZ 0%. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung; niedrige Lichtpunkt Höhen; Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin); Leuchtdichten von max. 50 cd/m ² für kleinflächigen Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m ² . Leuchtdichten von max. 2 cd/m ² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m ² . Hintergründe sind dunkel zu halten; [Erklärung von Abkürzungen/Fachbegriffen: cd = Candela; Wert für die Leuchtdichte, gemessen in cd/m ² Kelvin (K): Temperatureinheit: 0° Celsius entspricht 273,15 K Lux: Einheit für Beleuchtungsstärke, die angibt, wie viel Licht aus der Fläche, die angeleuchtet werden soll, tatsächlich ankommt ULR = Upper Light Ratio (Anteil des Lichtes, der in den oberen Halbraum abgestrahlt wird)]			
Rechtsgrundlage: 1. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20, 23a, 24 Variante 3 und 35 § 9 Abs. 1a 2. Bundesimmissionsschutzgesetz § 22 BImSchG			
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Hinweis Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 3 des Umwelt- Rechtsbehelfsgesetzes anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.			

Voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 %
 Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;

niedrige Lichtpunktthöhen;

Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin);
 Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten;

[Erklärung von Abkürzungen/Fachbegriffen:

cd = Candela; Wert für die Leuchtdichte, gemessen in cd/m²

Kelvin (K): Temperatureinheit: 0° Celsius entspricht 273,15 K

Lux: Einheit für die Beleuchtungsstärke, die angibt, wie viel Licht auf der Fläche, die angeleuchtet werden soll, tatsächlich ankommt

ULR = Upper Light Ratio (Anteil des Lichtes, der in den oberen Halbraum abgestrahlt wird)]

Rechtsgrundlage:

1. Baugesetzbuch
 § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20, 23a, 24 Variante 3 und 25
 § 9 Abs. 1a

2. Bundesimmissionsschutzgesetz
 § 22 BImSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Hinweis

Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 3 des Umwelt – Rechtsbehelfsgesetzes anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von unserer Behörde fachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan.

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis -Strukturförderung und Umwelt-, Seite 4	Vom 24.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
<p>Fst. 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Fst. 4.2.2 Agrarfachaufgaben Es bestehen keine Bedenken.</p>			

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

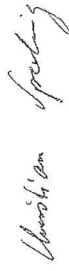
1. In der Begründung ist unter Punkt 4.7 erläutert, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. In der Zeichenerklärung ist das Planzeichen erläutert(6.2), im Plan selbst gibt es aber keine derartige Festsetzung.
2. Da das Gebiet nach Punkt 7 der Begründung in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt, gehen wir davon aus, dass die Gestaltung des Neubaus mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde. Im Baugenehmigungsverfahren bedarf das Vorhaben einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde - siehe Hinweis 1. 2.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

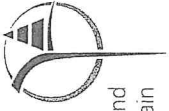
Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Spertling

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis -Strukturförderung und Umwelt-, Seite 5	Vom 24.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
FD 4.5 Bauordnung 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Punkt 4.7) - wird gestrichen. 2. Dies ist eine Fehlinterpretation (siehe Abbildung 6), das Gebiet befindet sich nicht in einer denkmalge- schützten Gesamtanlage. Fst. 4.5.0 Denkmalschutz Keine Einwendungen			



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60051 Frankfurt am Main

Gemeinde Glauburg
Herr Volker Ullrich
Bahnhofstraße 64
63695 Glauburg

Per E-Mail:
volker.ullrich@gemeinde-glauburg.de

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 610-20
Ihre Nachricht: 11.05.2022
Unser Zeichen: Her / Glauburg 1/22/Bp

Ansprechpartner: Herr Herrmann
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1546
Telefax: +49 69 2577-1547
hermann@region-frankfurt.de

12. Mai 2022

Glauburg 1/22/Bp
Vorhaben- und Erschließungsplan "Herrnstraße 35 - Udo Kraft" im Ortsteil Stockheim,
Stellungnahme gem. § 4 (2) in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Gemeinde Glauburg führt im Rahmen einer privaten Planung die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch. Es soll auf einem einzelnen bereits bebauten Flurstück ein Mehrfamilienwohnhaus in rückwärtiger Lage auf einer zukünftig allgemeinen Wohnbaufläche (WA) errichtet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Glauburg weist für diesen Bereich ein Mischgebiet (M) aus. Grundsätzlich ist in Mischgebieten auch eine Wohnnutzung zulässig, sodass die vorgelegte Planung der dargestellten Art der baulichen Nutzung nicht grundsätzlich widerspricht. Der FNP der Gemeinde Glauburg ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Anpassung obliegt, seit dem Beitritt der Kommune Glauburg am 01.04.2021, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Alexander Herrmann
Gebietsreferent
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60051 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-1546
Telefax: +49 69 2577-1547
hermann@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

STELLUNGNAHME: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Seite 1	Vom 12.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
Regionalverband FrankfurtRheinMain Keine Einwendungen. Der FNP der Gemeinde Glauburg ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen (§13a, Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Anpassung obliegt dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.			

Elke Müller
Herrnstraße 33
Stockheim
63695 Glauburg

Glauburg, den 17. Mai 2022



An die Gemeindeverwaltung Glauburg
- Frau Bürgermeisterin Henrike Strauch
An den Gemeindevorstand
- Herrn Thomas Meißner
An die Gemeindevertretung
- Herrn Stephan Schmid
Bahnhofsstraße 34
Stockheim
63695 Glauburg

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Glauburg, Ortsteil Stockheim
Vorhaben- und Erschließungsplan „Herrnstraße 35“**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Grundstückseigentümer hat mich über sein geplantes Vorhaben nicht in Kenntnis gesetzt.
Auch die drei anderen Grundstücksnachbarn wurden nicht informiert.

Das Planungsbüro hat fehlerhafte Pläne mit daraus resultierenden fehlerhaften Begründungen
eingereicht.

Unter anderem werden die Grundstücks- und Umfeldvorgaben mangelhaft bis falsch berücksichtigt
und bemessen und somit die Satzungenvorgaben nicht eingehalten, so dass eine Realisierung des
Vorhabens nicht machbar ist oder vielmehr gar nicht erlaubt werden darf.

Es ist verwunderlich... - Liebäugelte man etwa damit, dass die mit der Entscheidung über das
geplante Bauvorhaben befassten Gremien das Ganze einfach nur „abnicken“?

Und wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist, keiner die Chuzpe hätte, Rechtsmittel einzulegen?
Dies kann nicht nur mit „n u r“ einer Geldstrafe geahndet werden, sondern durchaus zum Abriss des
Neubaus und einer saftigen Geldstrafe führen.

Die mit der Beschlussfassung beauftragten Gremien haben sich zur Entscheidungsfindung nicht per
Besichtigung vor Ort ein Bild gemacht, sondern sich nur auf den hier fehlerhaften Plan des
Architekturbüros verlassen.

Das ist schade!

Bedenken Sie bitte alle, die Sie mit weitreichenden Entscheidungen für unser Dorf beauftragt sind:

Sollen so die Zukunftsaussichten für Glauburg aussehen?

Dass solche Genehmigungen für innerörtliche Verdichtungsmaßnahmen in Glauburg und Stockheim
derart drastische, unpassende und maßlose Auswüchse zur Folge haben?

Eine kurze Begehung und das Inspizieren der Örtlichkeiten vor Ihren Sitzungen -ein Vorschlag für
die nächsten zu erwartenden Verdichtungsbauvorhaben-

STELLUNGNAHME: Bürger 1, Seite 1	Vom 17.05.2022		
	GVor	BA	GVer
Abwägungsbeschluss der / des			
Bei der Planung des Bauvorhabens wurden alle baurechtlichen Auflagen berücksichtigt. Nachbarschützende Belange wurden bei der Planung berücksichtigt.			

8

2.

sowie das schnelle Ausmessen von Straße, Gehweg, Einfahrt, geplantem Parkplatz- und Müllareal etc., hätten nur wenig Zeit veranschlagt!
Und schon zu diesem Zeitpunkt die vorgelegte Aktenlage ad absurdum geführt!

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich kann nicht erfolgen.

Dies gilt auch für die Entstehung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten.
(Vorgeschlagen von Herrn Oliver Paul in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 24. März 2022. Von den anderen BPU-Mitgliedern befürwortete Aufforderung an den Grundstücksinhaber zur Neuplanung eines Hauses mit vier Wohneinheiten zur Wiedervorlage.)

- Das ist im Protokoll übrigens nicht vermerkt. -

Dies gilt für alle zukünftigen Bauvorhaben.

Zu der geplanten Baumaßnahme und zukünftigen Bauvorhaben liegt kein uneingeschränktes Grenzbaurecht vor, sondern ein eingeschränktes, genau geregeltes Grenzbaurecht.

Eine Kopie der Abschrift der Urkunde (5 Seiten) füge ich diesem Schreiben bei.

Diese Urkunde ist auch im Grundbuch gewahrt.

Eine Kopie des Grundbuchs (8 Seiten) lege ich Ihnen ebenfalls bei. Den Eintrag für das Grenzbaurecht finden Sie auf Seite fünf.

STELLUNGNAHME: Bürger 1, Seite 2		Vom 17.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des		GVor	BA	GVer
<p>Der vorgelegte Grundbuchauszug sichert dem Bauantragsteller ein Grenzbaurecht zu, hiervon wird jedoch kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Bei der Planung des Bauvorhabens wurden alle baurechtlichen Auflagen berücksichtigt. Nachbarschützende Belange wurden bei der Planung berücksichtigt.</p>				

Erich Weber
Herrnstraße 37
63695 Glauburg

Glauburg, den 16.05.2022
Tel.: 06041 / 4472
0171 / 14 36 528
eMail: erich@weber-stockheim.de

Gemeindeverwaltung Glauburg
Gemeindevorstand
Gemeindevertretung
63695 Glauburg

Stellungnahme zu den ausgelegten Entwurfsunterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Herrnstraße 35“.

Hier soll in zweiter Reihe im Garten hinter einem bestehenden Wohnhaus mit drei Wohneinheiten (WE), ein Mehrfamilienhaus mit sechs WE entstehen.

Der Beschluss der Gemeindevertretung ist dahingehend zu kritisieren, dass keines der in die Entscheidung eingebundenen Gremien vor Beschlussfassung sich vor Ort bei einer Besichtigung ein Bild von den vorhandenen Örtlichkeiten gemacht hat. Es wurde nur nach der vom Planer vorgelegten Aktenlage entschieden.

In einem alten Wohngebiet, das geprägt ist von Ein- bis Zweifamilienhäusern soll nun ein 11 Meter hoher und 21,5 Meter breiter Neubau entstehen. Dieses Gebäude wird die Ansicht der vorhandenen Bebauung massiv verändern und total aus dem Rahmen fallen.

Der, in der Sitzung des BPU-Ausschusses vom 24.03.22 formulierte Empfehlungsbeschluss wurde nicht umgesetzt.

Demnach sollte der Bauherr aufgefordert werden, eine Neuplanung mit nur 4 WE vorzunehmen und diese wieder vorzulegen. Seltener Weise liest sich das Protokoll des BPU-Ausschusses von dieser Sitzung aber nun anders.

Da ich in dieser Sitzung anwesend war, frage ich mich, warum das so nicht im Protokoll steht !!

Es wurden nun mehr per Federstrich noch zwei Besucherparkplätze in den Freiflächenplan rein gezeichnet und die Sache schien erledigt.

Es wurde nicht berücksichtigt, dass es durch das bestehende Wohnhaus und dem dadurch vorhandenen Fahrzeugbestand unmöglich ist, die lt. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für den Neubau zu realisieren.

.2.

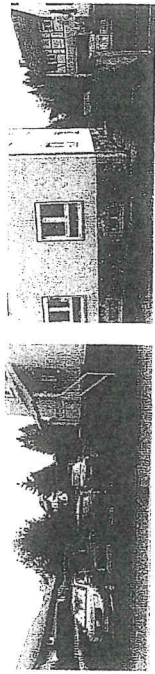
STELLUNGNAHME: Bürger 2, Seite 1:	Vom 16.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
Bei der Planung des Bauvorhabens wurden alle baurechtlichen Auflagen berücksichtigt. Nachbarschützende Belange wurden ebenfalls bei der Planung berücksichtigt.			

.2.

Im Altbestand existieren vier PKW:

FB-D 354, FB-VF 1112, FB-MV 1210 und BÜD-BJ 14 und ein Motorrad FB-B 51.

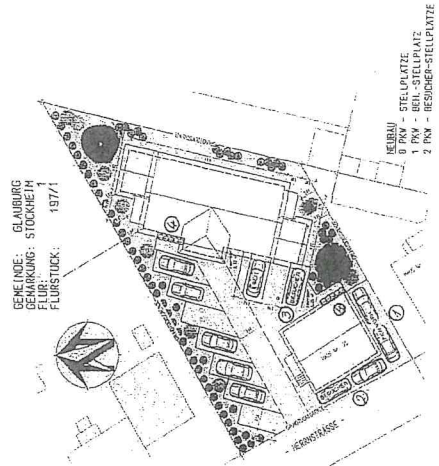
All diese Fahrzeuge können ja leicht über die KFZ-Zulassungsstelle als in der Herrnstraße 35 registrierte Fahrzeuge identifiziert werden.



Da 6 WE 9 Stellplätze plus 2 Besucherplätze erfordern und zu dem schon 4 KFZ Plus einem Motorrad im Altbestand vorhanden sind, müssen 15 Stellplätze und ein Motorradstellplatz bereitgestellt werden.

Also fehlen zwei!

Die rechts neben dem Altbau (siehe Punkt 1 auf dem Freiflächenplan) unzulässig hintereinander angeordneten Stellplätze werden in der Praxis wohl kaum so genutzt werden können. Die zwei vor dem Altbau eingezeichneten KFZ (siehe Punkt 2) werden mit zwei Rädern meist auf dem Gehweg stehen, da die zur Verfügung stehende Fläche zu schmal ist. Das ist mit Sicherheit so nicht zulässig. Der Besucherparkplatz (siehe Punkt 3), der kurzer Hand auf der rechten Seite des Neubaus nachgezeichnet wurde, kann wohl kaum erreicht oder verlassen werden, wenn neben ihm ein anderes Fahrzeug parkt.



STELLUNGNAHME: Bürger 2, Seite 2	Vom 16.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
Die Berechnung der Stellplätze wurde gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Glauburg durchgeführt.			

Die vorhandenen Fahrräder und das Motorrad haben auf diesem Plan auch keine Abstellmöglichkeit.

Für die Stellflächen 1 – 10 gibt es auf dem Grundstück keine Wendemöglichkeit. Die müssen beim Ausparken immer rückwärts auf die Herrnstraße ausfahren!

Übrigens ist die Herrnstraße in diesem Bereich durchgehend 5,20 m breit und der Gehweg mißt 1,20 m, also insgesamt 6,40m und nicht wie in der Begründung unter Punkt 5 angegeben 7,20 m. Auch da hätte man mal gründlicher messen müssen!

Weiterhin sind auf dem Grundstück auch noch Wertstoff- und Restmüllbehälter unterzubringen. Diese sind nach § 91, Abs. 1, Nr. 3 der HBO mit einem festen Sichtschutz zu versehen. Auf dem Freiflächenplan hat man 10 Müllbehälter (siehe Punkt 4) eingezeichnet, die z.T. auch noch unter dem Schlafzimmerfenster des Altbaus stehen (Geruchsbelästigung!).

Nach derzeitigem Stand wäre Platz für 36 Müllbehälter (oder entsprechend große Müllcontainer) erforderlich. Jede Wohneinheit benötigt 4 Tonnen. (1 Restmüll, 1 Biomüll, 1 Papier- und 1 Wertstofftonne).

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wo die untergebracht werden sollen.

Weiterhin wird auch die Abwasserversorgung Probleme bereiten. Der vorhandene Kanal reicht nur bis zur Ecke der Hausnummern 31/33 und der Hausanschluss für 35 ist zum Teil über das Grundstück Nr. 33 geführt.

Da die Herrnstraße Zugangsstraße für den Kindergarten, die Schule, die Turn- und Sporthalle samt Sportgelände ist, herrscht bereits jetzt reges Verkehrsaufkommen. Bei einer kürzlich im Kindergarten durchgeführten Feuerwehrrübung wurde die Verkehrssituation von den Einsatzkräften als grenzwertig bezeichnet.

Hier zu behaupten (Begründung Punkt 5), durch die Nachverdichtung würde es nicht zu einer nennenswerten Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen, erscheint unrealistisch, zumal im gesamten Bereich von der Hausnummer 31 bis zur Bahnhofstraße nur auf der Bebauungsseite ein Gehweg zur Verfügung steht.

STELLUNGNAHME: Bürger 2, Seite 3	Vom 16.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
<p>Für die Fahrtrichtung mit der man aus einem Grundstück ausfahren muss, gibt es keine Vorschrift.</p> <p>Die Herrnstraße ist im Bereich der geplanten Ausfahrt insgesamt 6,40 m breit. Die Fahrbahn ist 5,20 m breit, der Gehweg ist 1,20 m breit.</p> <p>Die Abmessungen wurden korrigiert. Die Herrnstraße ist eine übliche Innenortsstraße mit einseitigem Gehweg und ist für die Ein- und Ausfahrt von Grundstücken (wie übrigens auch für die der Nachbargrundstücke) ausreichend breit.</p> <p>Bei der Planung wurde die Anzahl der Müllbehälter gemäß der Abfallsatzung der Gemeinde Glauburg berücksichtigt. Die Aufstellung der Müllbehälter erfolgt vorschriftsmäßig.</p> <p>Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Glauburg. Die Bestandspläne der Gemeinde Glauburg wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Dies ist eine sehr allgemein gehaltene Feststellung. Konkrete Gefahrenpunkte wurden nicht genannt und befinden sich wahrscheinlich nicht im Bereich des geplanten Bauvorhabens.</p> <p>Durch Wohnbebauungen in der geplanten Größenordnung finden im Allgemeinen keine nennenswerte Steigerungen der Verkehrsaufkommens statt.</p> <p>Nennenswerte Steigerungen des Verkehrsaufkommens finden beispielsweise bei der Ansiedlung von Supermärkten, Versammlungsstätten etc. statt.</p>			

Vor allen Dingen wird ein Teil der neuen Bewohner wegen der Enge und der schlechten Erreichbarkeit ihrer Stellplätze, die Fahrzeuge in diesem Bereich auf der Straße parken.

Das Problem kennt man ja schon von der Bahnhofstraße (ehemals Casa Mia).

Am Ende meiner Stellungnahme bleibt zu sagen:

Das Grundstück ist für die geplante Baumaßnahme zu klein.

Oder umgekehrt:

Das vorgesehene Gebäude ist für die Fläche zu groß.

Es bleibt festzuhalten:

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird nicht eingehalten.

Es wäre dringend zu empfehlen, an diesem Standort nur einen Neubau mit vier oder sogar nur drei WE zu genehmigen.
Letzteres würde auch in die vorhandene Bebauung passen.

Glauburg, den 16.05.2022



STELLUNGNAHME: Bürger 2, Seite 4	Vom 16.05.2022		
Abwägungsbeschluss der / des	GVor	BA	GVer
<p>Dies ist eine subjektive Behauptung und entbehrt einer sachlichen Grundlage. Es sind ausschließlich projektbezogene Fakten zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgabe einer Planung eines Bauvorhabens ist, dass die öffentlich-rechtlichen Bedingungen, dass alle baurechtlichen Auflagen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Gleiche gilt für die Einhaltung der gemeindlichen Satzungen.</p> <p>Ebenso sind nachbarschützende Belange zu bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Es erfolgt eine detaillierte Prüfung sämtlicher Vorschriften im Zuge des Bauantrages durch die Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Werden sämtliche Auflagen und Bedingungen bei der Planung berücksichtigt, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf eine Genehmigung.</p>			

Fazit

Seitens der Träger Öffentlicher Belange stehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Lediglich von der Fachstelle für Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, dem Fachbereich Archäologischer Denkmalschutz, der Fachstelle Brandschutz sowie der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege gab es Hinweise bezüglich der / dem

- Lärmentwicklung durch die Nähe am Bahnübergang bzw. an den Bahngleisen.
- Verhalten bei Fund von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten - wird beachtet.
- Löschwasserversorgung - wird erfüllt, siehe Anlage.
- Beachtung des Artenschutzes - wird beachtet.

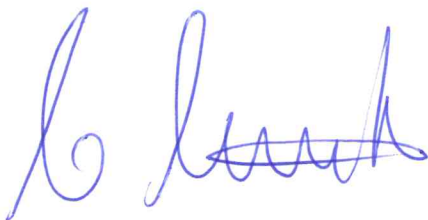
Durch die unmittelbaren Nachbarn wurden diverse Gründe angeführt, das geplante Bauvorhaben nicht zuzulassen. Hier wurde sogar ein Privileg zu Gunsten des Antragstellers, das nicht in Anspruch genommen wird, als Argument für eine Ablehnung angeführt.

Bei objektiver Betrachtung des Sachverhaltes stellt man aber fest, dass bei der Planung alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten wurden und deshalb die öffentlichen Belange von weitaus größerer Tragweite sind, als die von den Nachbarn vorgetragenen, subjektiven Argumente.

Unter Abwägung aller vorgetragener Stellungnahmen bitten die Unterzeichner die Gemeindevertretung der Gemeinde Glauburg dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Glauburg/Büdingen, den 01.07.2022

Der Antragsteller:



Anlagen

Der Architekt:

STEFAN WEINEL
ARCHITEKT DIPL.-ING.
LORBACHER STR. 64
63654 BÜDINGEN
architektweinel@t-online.de

