



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	6,5m	10m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

In den Kleäckern

Kellerborn

220

55

61

58

57

Fl 4

Fl 5

Usinger Straße

Werborner Straße

Michaelbacher Straße

im Wiesengrund

An den
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstrasse 26
61267 Neu-Anspach

23.03.2015

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan „Michelbacher Strasse Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Feldmann,

wie bereits mit Ihnen abgestimmt, möchten wir hiermit die Änderung des Bebauungsplanes des Baugebietes "Michelbacher Strasse Süd" beantragen. Es geht um das letzte, unbebaute Grundstück oben an der Usinger Strasse (Gemarkung 847, Flur 4, Flurstück 376/3).

Wie besprochen, möchten wir das Grundstück im Rahmen eines Gesamtkonzepts bebauen, das 2 Doppelhäuser (4 DHH) vorsieht. Damit sich die Häuser von der Optik und Größe in die bereits vorhandene stattliche Bebauung unterhalb einfügen, sollte eine Doppelhaushälfte eine Breite von mind. 6,75 m (d.h. Mind. 13,5 m je Doppelhaus) möglich sein.

Aktuell denken wir auch über altersgerechten und barrierefreien Wohnraum nach, der idealer Weise im Pflegefall ein Leben auf einer Ebene ermöglichen soll. Auch dazu ist eine großzügige Grundfläche erforderlich.

Vergrößerung Baufenster (Doppelhaushälften)

Um 2 Doppelhäuser mit einer Gesamtbreite von 6,75 m je Doppelhaushälfte zu realisieren und die jeweils erforderlichen 3 m Grenzabstände einzuhalten, beantragen wir:

- die Änderung des Baufensters in der Breite um mind. 3 Meter in Richtung Usinger Strasse (der Abstand verringert sich dann von 8m auf 5m)
- die Zustimmung zur Ein- bzw. Errichtung von PKW Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem 5m Streifen angrenzend zur Usinger Strasse zu errichten (vergl. ausgewiesene Fläche im B-Plan)

Mainova Gasverteiler

An dieser Stelle sei im Rahmen eines attraktiven Gesamtkonzepts auf die Einschränkung bzgl. des unschönen „Gaskastens“ (gebaut aus Waschbeton; Maße [HBT] 2,4m x 2,65m x 1,0m; siehe Fotos anbei) an der Grundstücksgrenze zur Michelbacher Strasse hingewiesen.

Durch diesen wird das Grundstück sowohl optisch als auch in den Zufahrtsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Aufgrund dessen sind, nach aktuellem B-Plan, ist dieses Grundstück nicht sinnvoll bebaubar. Um überhaupt eine einigermaßen attraktive Bebauung zu ermöglichen, beantragen wir

- die Änderung des Baufensters in der Tiefe auf 24 m wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die betroffenen Häuser zurückzusetzen.

Damit wäre evtl. auch die Ausrichtung der Häuser „in einer Flucht“ zur Michelbacher Strasse zu ermöglichen.

Eine Versetzung des Gaskastens wurde geprüft und ist nicht möglich.

Lärmschutzwand

Bezüglich des Lärmschutzes möchten wir anmerken, dass durch die Inbetriebnahme der Heisterbachstrasse (4. BA ab ca. Frühjahr 2016) mit einer deutlichen Verringerung des Verkehrsaufkommens auf der Usinger Strasse zu rechnen ist - nach unserem Kenntnisstand wird ein Rückgang um mehr als 70% erwartet.

Aus diesem Grund – sowie der deutlichen besserer Schallisolierung aktueller Häuser gemäß KfW55 Standard (oder besser) – ist die im Bebauungsplan erwähnten Schallschutzwand zur Usinger Strasse hin nicht mehr notwendig. Aus diesen Gründen beantragen wir:

- auf die Errichtung der Schallschutzmauer zu verzichten.

Eine optische Begrüßung der Besucher von Westerfeld durch eine lange Mauer, die in Zweifel noch mit Graffiti beschmiert ist, ist sicher wenig wünschenswert.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Diskussion und Entscheidung, dass wir durch die Abgabe der Gewerbeflächen "In den Kieläckern" einen erheblichen Anteil zur Stadtentwicklung von Neu-Anspach beigetragen haben und der dabei erzielte Verkaufspreis noch nicht einmal die Erschließungskosten für die neu geschaffenen Baugrundstücke gedeckt hat.

Wir sehen einem positiven Entscheid entgegen und freuen uns auf Ihre baldige Nachricht und erklären uns gleichzeitig zur Übernahme der Verfahrenskosten bereit.

Mit freundlichen Grüßen



Simone Mächold geb. Klamm



Gerlinde Weigert geb. Schlaugies



Carmen Nickmann geb. Klamm

überbaubare Fläche
gemäß Bebauungsplan

beantragte Änderungen

Umgrenzung von Flächen
für Nebenanlagen, Gemein-
Stellplätze und Gemein-
schaftsanlagen, hier
Garagen







