Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

Vorab per email

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

B C+ 19 3re

Eingegangen 23 Dez 7 GB 61

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich, [redacted],

wohnhaft in [redacted] bauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
X	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
X	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
X	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
X	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit [redacted]

Oberursel, den 19.12.19

Stellungnahme

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
Eingang: 19. Dez. 2019

Eingegangen:
GB 61

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe i[redacted]

wohnhaft in [redacted] zum Bebauungsplan Nr.249

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
X	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit fr[redacted]

Oberursel, den 19.12.2019

Prüfungsergebnis der Stadt

Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

Stellungnahme

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

Eingegangen: 23. Dez. 2019 GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT
I II III
Eingang: 20. Dez. 2019

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	70

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich, [redacted]

wohnhaft in [redacted] zum Bebauungsplan Nr.249

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
X	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können. Die Verkehrsuntersuchung (Oktober 2019) berücksichtigt das nicht als Belang der umliegenden Wohnbevölkerung.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen werden und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir. Dadurch wird die Sicherheit der Wohnbevölkerung der umliegenden Grundstücke gefährdet.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das Blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet. Diese Konstellation wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt.
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern. Außerdem ist die Schallimmissionsprognose insoweit unvollständig und geht nur von Immissionen bei einer maximalen Auslastung von 70% aus.
	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt. Die Verkehrsuntersuchung untersucht insoweit nur unzulänglich die Konstellationen des Begegnungsverkehrs.
	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit [redacted]

Oberursel, den 19.12.19

Prüfungsergebnis der Stadt

Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
2 Kreuz X Als Anwohner der Ebertstraße wird durch die Bauvorhaben in der Erich-Ollenhauer-Straße, der verlängerten Billwiese und durch das Bieneninstitut der Verkehr in unserer Straße massiv zunehmen. Eine weitere Maßnahme, die zu noch mehr Verkehr in unserem Wohnviertel führt, kann durch uns nicht toleriert werden. X Ich befürchte, dass Spaziergänge mit unserem Hund in den Schrebergärten durch den zunehmenden Verkehr in der verlängerten Freiligrathstraße noch mehr eingeschränkt werden, als dies jetzt bereits der Fall ist. [redacted] 19.11.19	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
I II III
Eingang: 23. Dez. 2019

01	02	03	04	05	10
20	202	22	323	325	41
50	61	65	153	354	70

Kapellmann
Rechtsanwälte

Kapellmann | Ulmenstraße 37-39 | D-60325 Frankfurt am Main

Stadt Oberursel (Taunus)
Der Magistrat – GB Stadtentwicklung
Frau Anja Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Eingegangen:
03. Jan. 2020
GB 61

Berlin
Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Prof. Dr. Stefan Pützenbacher
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences
stefan.puetzenbacher@kapellmann.de
Durchwahl: +49 69 719133-48
Telefax: +49 69 719133-91
Sekretariat: Vanessa Liebeherr
püst/liva 4654637..1

Büro Frankfurt
Ulmenstraße 37 – 39
D-60325 Frankfurt / Main
Telefon: +49 69 719133-0

www.kapellmann.de

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Deutsche Bank
BLZ 300 700 10
Konto 311338804
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX
IBAN DE39 3007 0010 0311 3388 04

Taunus Sparkasse Frankfurt
BLZ 512 500 00
Konto 1055950
BIC / SWIFT HELADEF1TSK
IBAN DE18 5125 0000 0001 0559 50

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

Vorab per E-Mail: anja.littig@oberursel.de

Frankfurt, 20.12.2019

Unser Zeichen: 3397/2018püst
Bürgerinitiative „Freili bleibt Freili“ / Stadt Oberursel
Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“

Sehr geehrte Frau Littig,
sehr geehrte Mitglieder des Magistrats,

hiermit bestellen wir uns als Bevollmächtigte für

(die Vollmachten liegen in Kopie anbei).

Unsere Mandanten sind Vertreter/innen der Bürgerinitiative „Freili bleibt Freili“ und/oder Eigentümer/innen von Anliegergrundstücken der Freiligrathstraße oder sich in unmittelbarer Nähe des

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 2 1 Plangebiets des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ der Stadt Oberursel befindlicher Grundstücke. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nehmen wir namens und in Vollmacht dieser Mandanten wie folgt zum Planentwurf Stellung: Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist fehlerhaft und weist erhebliche Abwägungsmängel auf. Hierdurch sind die Rechte der Eigentümer der an den Planbereich angrenzenden Grundstücke betroffen und diese in ihren Rechten erheblich verletzt. Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verstößt gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB. Die abwägungsrelevanten Belange der Eigentümer der sich unmittelbar in der Nähe des Plangebiets befindlichen Grundstücke wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Nach § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne abwägungsrelevante Belange zu ermitteln und zu bewerten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die objektive Gewichtigkeit der von der Planung berührten Belange zu ermitteln und das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn - eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht oder nur unzureichend stattfindet, - in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, - die Bedeutung betroffener privater Belange verkannt wird oder - der Ausgleich zwischen der Gewichtung von öffentlichen und privaten Belangen außer Verhältnis steht (*vgl. BVerwGE 34, 301 (309); 45 309 (325 f.); 47, 144 (148).* Gem. § 1 Abs. 6 Nr.1, 2, 4, 7 c), 9 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Erhaltung vorhandener Ortsteile und die Belange des Umweltschutzes in Form umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Dies ist hier nicht oder nur unzureichend geschehen, sodass Abwägungsfehler vorliegen. Im Einzelnen:	**Zu 1: Die allgemeinen Ausführungen zum Abwägungsgebot gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB werden zur Kenntnis genommen.** Inhaltliche Ausführungen hierzu erfolgen zu den Ziffern 2 - 11.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 3 2 **1 Verkehrsuntersuchung** Zu den in den planerischen Abwägungsvorgang einzustellenden Belangen gehören nicht nur solche, die ihre Wurzeln innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planes haben, sondern auch solche, die von den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches betroffen werden. Dies trifft insbesondere die Festsetzungen von Verkehrsflächen, da von diesen Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) ausgehen, die die Interessen von Grundeigentümern betreffen, deren Grundstücke nicht notwendigerweise im Plangebiet, sondern in räumlicher Nähe zu diesem liegen (*vgl. BVerwG Beschl. v. 21.07.1989 – 4 NB 18/88 – juris 1. Leitsatz, Rn. 4*). So liegen die Dinge auch hier: Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Oberursel. Die bebaute Ortslage, in welcher sich auch die Grundstücke unserer Mandanten befinden, ist von dem geplanten Parkplatz ca. 200 m und von dem geplanten Sondergebiet „Kelterei“ ca. 300 m entfernt (vgl. S. 4 der Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka). Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll über die direkt an die Grundstücke unserer Mandanten angrenzende Freiligrathstraße verlaufen, sodass die Interessen der Mandanten unmittelbar betroffen und im Rahmen der Abwägung und dem Gebot der Rücksichtnahme zu ermitteln, zu bewerten und zu berücksichtigen und zu den öffentlichen Interessen in Ausgleich zu bringen sind. Dies ist hier nicht erfolgt. Die von der Stadt Oberursel in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung (Stand Oktober 2019) ist fehlerhaft. 3 **1.1 Mobilitätskonzept nicht umsetzbar** Die Freiligrathstraße soll als einzige Zuwegung das Plangebiet verkehrstechnisch erschließen. Dies hat eine erhebliche Mehrbelastung von Lärm und sonstigen Immissionen zu Lasten der umliegenden Grundstückseigentümer zur Folge. Zwar wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 aufgeführt, dass gezielt darauf hingewirkt werden „soll“, dass ein Großteil der Gäste mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln anreise – also vorrangig zu Fuß oder mit dem Fahrrad, dies bedeutet jedoch unter der Berücksichtigung der Wortwahl „soll“ gerade nicht, dass Maßnahmen geplant sind, die eine überwiegend immissionsarme Anreise gewährleisten.	**Zu 2: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Auswirkungen der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Verkehrs- und Lärmbelastungen wurden in den vorliegenden Gutachten - Verkehrsuntersuchung Aussiedlung Kelterei und Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 Aussiedlung Kelterei - ermittelt und bewertet. Die damit verbundene sachgerechte Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist in der Begründung Ziffer 11.1 Verkehrliche Auswirken und Ziffer 11.3 Auswirkungen der Schallimmissionen aus dem Gastronomiebetrieb erfolgt. In Ziffer 11.1.1 KFZ-Verkehre, letzter Absatz der Begründung ist zusammenfassend folgendes ausgeführt: „Das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wird sich bei Ansiedlung der Kelterei zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen. Für den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz stellt dies aus verkehrlicher Sicht keine Probleme dar. Gemäß RASt ist ein Knotenpunkt mit Rechts-vor-links-Regelung bis zu einer Verkehrsstärke von 800 Kfz/h als Summe über alle Zufahrten geeignet. Die im Verkehrsgutachten betrachteten Knotenpunkte weisen selbst in der Prognose Verkehrsmengen von unter 200 Kfz/h in den Spitzenstunden auf, so dass hier noch erhebliche Kapazitätsreserven bestehen.“ In Ziffer 11.3 der Begründung ist zu den Lärmauswirkungen zusammenfassend folgendes ausgeführt: „Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose werden mit den geplanten Nutzungen (Besucher auf der Terrasse und Nutzer des Parkplatzes) im Einwirkungsbereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags/nachts 50/35 dB(A) um ca. 6 dB(A) und mehr unterschritten.“… „Die durch das geplante Vorhaben maximal bedingten 310 Pkw-Bewegungen im Tagzeitraum, die Abfahrten Gastronomie-Stellplatzes mit 30 Pkw-Bewegungen im Nachtzeitraum sowie im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite 12 Lkw-Bewegungen im Tagzeitraum führen an den Wohnhäusern entlang der Freiligrathstraße in 9 m Abstand zur Straßenmitte gemäß RLS-90 /4/ zu Beurteilungspegeln von aufgerundet tags/nachts 51/41 dB(A). Damit werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ deutlich unterschritten.“ Ein Abwägungsdefizit hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmthematik ist nicht zu erkennen. Zu den als fehlerhaft beurteilen Inhalten der Verkehrsuntersuchung wird ausführlich in den Ziffern 5 und 6 eingegangen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 4 3 Auf Seite 10 der Begründung heißt es, dass die Stadt Oberursel ein nachhaltiges Mobilitätskonzept plane, welches die Förderung von attraktiven Bedingungen für Fuß- und Radverkehr vorsehe. Im Bereich der Zuwegung des hier betroffenen Plangebiets ist dies aufgrund der tatsächlichen Gegebenheit jedoch nicht möglich. Die verlängerte Freiligrathstraße ist lediglich 3,50 m breit und teilweise beidseitig von Gräben gesäumt und soll nicht ausgebaut werden. Es ist weder ein Rad- noch ein Fußweg vorhanden. Diese sind auch nicht in Planung, sodass eine Förderung von attraktiven Bedingungen für Fuß- und Radverkehr gerade nicht möglich ist und das Vorhaben diesen vielmehr entgegensteht. Es ist zudem in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass der bloße Hinweis auf eine künftige Verkehrsplanung nicht genügt, die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Konflikte abwägungsfehlerfrei zu bewältigen. Die Konfliktlösung muss im Bebauungsplan selbst erfolgen; das ist hier nicht der Fall. **1.2 Widerspruch zu § 5 StVO** 4 Gem. § 5 Abs. 4 StVO muss beim Überholen ein ausreichender Seitenabstand zu anderen Verkehrsteilnehmern eingehalten werden. Die Rechtsprechung verlangt einen Mindestabstand von 1,00 m (*vgl. OLG Hamburg VRS 84, 169; KG Berlin v. 21.02.2007 – 12 U 124/06 – juris Rn. 6; Heß in Burmann/Heß/Hühnermann/Jahnke, Straßenverkehrsrecht, 25. Aufl. 2018, § 6 Rn. 6*). Für das Überholen von Radfahrern gilt ein Mindestabstand von 1, 50 bis 2,00 m, weil mit seitlichen Schwankungen zu rechnen ist (*vgl. OLG Brandenburg v. 07.04.2011 – 12 U 6/11 – juris Rn. 5; KG v. 12.09.2002 – 12 U 9590/00 – juris Rn. 42 m. w. N*). Bei Kindern auf dem Fahrrad ist sogar ein noch größerer Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten, um ausreichend im Sinne des § 5 Abs. 4 StVO zu sein (*vgl. OLG Baumburg v. 12.07.2005 – 12 U 29/05 – juris Rn. 2*). Die Straße ist lediglich 3,50 m breit. Ein Pkw benötigt inkl. Außenspiegel durchschnittlich mind. 2,00 m, sodass, den Platz für den zu überholenden Radfahrer oder Fußgänger abgezogen, bei einer Fahrbahnbreite von 3,50 m der Mindestabstand von 1,50 m bis über 2,00 m nicht einzuhalten ist. Eine Begegnung von überbreitem landwirtschaftlichem Verkehr ist ebenfalls nicht möglich. Das Verkehrskonzept ist somit ungenügend und entspricht nicht den Vorgaben für einen ausreichenden Seitenabstand.	**Zu 3: Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Attraktive Bedingungen für Fuß- und Radverkehre werden durch die baulichen Maßnahmen entlang der verlängerten Freiligrathstraße sowie das Mobilitätskonzept und die zu prüfende Ausweisung einer Fahrradstraße hergestellt. • Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bauantrag als Teil der Betriebsbeschreibung konkrete Maßnahmen eines Konzeptes der nachhaltigen Mobilität aufzunehmen und aktiv darauf hinzuwirken, dass Besucher vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß die Gastronomie besuchen. • Die Stadt und der Vorhabenträger überprüfen einmal im Jahr die Effektivität des Mobilitätskonzeptes und die Anreise mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln auch in Zusammenhang mit der Situation des Begegnungsverkehrs Fußverkehr/ Radverkehr/ KfZ- Verkehr auf dem Abschnitt der verlängerten Freiligrathstraße. Im Rahmen dieser Überprüfung können weitere bauliche und informative Maßnahmen vereinbart werden. Die Stadt verpflichtet sich, mindestens einmal im Jahr den Verkehr in der verlängerten Freiligrathstraße mit einem automatischen Zählgerät getrennt nach Verkehrsteilnehmern (Fuß/ Rad / Kfz) zu erfassen. Ergänzend sind datenschutzkonforme Videoaufnahmen möglich. • Nach der Realisierung des Umbaus wird die Stadt mit den entsprechenden Möglichkeiten der Beschilderung Regelungen treffen. Die Stadt unterstützt die Überwachung der Einhaltung der Regelungen mit regelmäßigen Kontrollen insbesondere zu den Stoßzeiten (z.B. an sonnigen Wochenenden im Sommer). Mit den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag können die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich eines Mobilitätskonzeptes sichergestellt werden und folglich Bedingungen für attraktive Fuß- und Radverkehrswege hergestellt werden. **Zu 4: Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Gemäß § 5 StVO kann und darf nicht überholt werden, sofern kein ausreichender Platz zum Überholen besteht. Es darf nur Überholen, wer übersehen kann, dass während des ganzen Überholvorgangs jede Behinderung des Gegenverkehrs ausgeschlossen ist. Im Einklang mit der bislang einschlägig ergangenen Rechtsprechung sowie den Grundprinzipien der Verkehrssicherheit bedarf es bei Überholvorgängen von Radfahrern unabhängig von der angeordneten Art der Radverkehrsführung einen Mindestabstand von 1,5 m. Kann dieser nicht eingehalten werden, besteht nach § 5 (4) StVO ein sogenanntes „faktisches Überholverbot“.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 5 Darüber hinaus existiert an der östlichen Wegeseite ein durchgängiger Wassergraben. Auf ca. 70 m der verlängerten Freiligrathstraße existiert beiderseitig ein Wassergraben. Aufgrund dessen ist ein Ausweichen von der Fahrbahn auf 70 m überhaupt nicht und im restlichen Bereich nur auf der westlichen Seite der Straße möglich. Diese Tatsache, gepaart mit der zu geringen Fahrbahnbreite für Überholvorgänge, wurde seitens der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt und somit auch im Rahmen der Abwägung als relevanter Belang der Sicherheit der örtlichen Wohnbevölkerung im Anliegerstraßenverkehr nicht beachtet. Es liegt somit ein Abwägungsdefizit vor und hierdurch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. 5 **1.3 Fehlerhafte Ermittlung des Verkehrsaufkommens** Zwar wird auf Seite 1 des Verkehrsgutachtens ausgeführt, dass „Basis der Betrachtung die bereits vorhandenen Kleingärten, der vorhandene landwirtschaftliche Verkehr und die sonstigen heute im Gebiet prognostizierten Verkehre“ sind und die gleiche Aussage auf Seite 20 in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen. Allerding wird im Folgenden dann nur das zukünftige, durch das Planvorhaben ausgelöste, Verkehrsaufkommen betrachtet und dieses weder in Relation zu dem bereits bestehenden Verkehr gebracht, noch in den einzelnen Szenarien der zusätzliche Verkehr durch Andienung und Hofverkauf (Seite 3, Ziff. 2.2 der Verkehrsuntersuchung) berücksichtigt, sodass dies Ermittlung fehlerhaft ist und auch das zu einem Abwägungsdefizit führt. Darüber hinaus trifft die Verkehrsuntersuchung auf Seite 5, Ziff. 2.3 keine Aussagen über das Verkehrsaufkommen bei der maximalen Gesamtauslastung. Die maximal angenommene Auslastung beträgt ca. 70 % der möglichen Sitzplatzauslastung. Für eine belastbare Aussage, welches Verkehrsaufkommen „im schlechtesten Fall“ zu erwarten ist, muss diese zusätzlich mit einer Auslastung von 100 % berechnet werden. Aktuell wurden lediglich Aussagen für eine Besetzung von maximal 137 von 191 Sitzplätzen getroffen. Auch wird in keinem Szenario eine Quote für Parksuchverkehr berücksichtigt, welche das Verkehrsaufkommen ebenfalls erhöht. Darüber hinaus fehlen adäquate Belegungsprognosen für eine Feierlichkeit im 90 m² großem Versammlungsraum (Seite 3 Ziff. 2.2 der Verkehrsuntersuchung). Dieser wird auch für eine Hochzeitsfeier mit einer maximalen Sitzplatzbelegung von 1 Sitzplatz/3,4 m² (Anlage 1.2 der Untersuchung) geführt. Für eine Feierlichkeit dürfte jedoch der Berechnungsschlüssel für den Gastraum maßgeblich sein, weil gerade keine Tagung stattfindet. Danach könnten dort bis zu 40 Personen gesetzt werden.	**Fortsetzung zu 4:** Der Autofahrer hat den seitlichen Abstand zu dem Radfahrer einzuhalten. Dies geht auch eindeutig aus der Begründung des genannten Urteils vom OLG Naumburg (nicht Baumburg) v. 12.07.2005 – 12 U 29/05 hervor: „Ein Mindestabstand beim Überholen eines Radfahrers im gleichgerichteten Verkehr dient dessen Schutz vor den Verletzungen, die erfahrungsgemäß bei einem Zusammenstoß mit einem Kraftfahrzeug entstehen können. Die Einhaltung eines seitlichen Mindestabstandes ist umso wichtiger, wenn - wie im vorliegenden Fall - auf dem Fahrrad zudem noch ein Kleinkind im Alter von fünf Jahren transportiert wird.“ In dem Urteil geht es darum, dass der Kraftfahrer den Abstand nicht eingehalten hat, dabei ist nicht die Rede von einem Mangel in der Straßenbreite. Zum Seitenabstand beim Überholen und zur Haftungsabwägung hinsichtlich Betriebsgefahr gegen Tiergefahr wurde vom OLG Brandenburg (Urteil vom 07.04.2011 - 12 U 6/11) folgendes entschieden: „Die Größe des einzuhaltenden Seitenabstandes richtet sich nach der eigenen Fahrzeugart des Überholers, der Fahrgeschwindigkeit, den Fahrbahnverhältnissen, dem Wetter und nach den Eigenarten des Eingeholten, wobei die Seitenabstände zum Überholten und zum Gegenverkehr so groß sein müssen, dass sie Schreckreaktionen anderer Verkehrsteilnehmer ausschließen.“ In einem Rechtsgutachten zu markierten Radverkehrsführungen im Auftrag der Unfallforscher der Versicherer (12/2018) wird von Prof. Dr. jur. Dieter Müller ausgeführt, dass sofern kein ausreichender Platz zum Überholen besteht, kann und darf nicht überholt werden. Dieses kann somit zu einem faktischen Überholverbot gem. § 5 (4) Satz 2 StVO führen. Bereits heute kommt es zum Begegnungsfall PKW/landwirtschaftliches Fahrzeug und auch Radfahrer bzw. Fußgänger/landwirtschaftliches Fahrzeug. Alle Begegnungs- und Überholvorgänge sind bereits heute bei der Nutzung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer der Straße üblich und erprobt. Es kann also nicht davon die Rede sein, dass die Sicherheit der Erholungssuchenden bei der Planung und Abwägung keine Rolle gespielt hat. Vielmehr wurde durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit einer Breite bis zu ca. 6,50 m im Bebauungsplan die Überbauung des Grabens auf der westlichen Seite planerisch vorbereitet. Für Begegnungen sind drei Ausweichbuchten in geringem Abstand vorgesehen (vgl. u.a. im Verkehrskonzept die Darstellungen in Plan 3 sowie Querschnitt 3). Nach den Vorgaben der StVO müssen Pkw, Sprinter oder Lkw so lange hinter einem Radfahrer / Fußgänger herfahren bis ausreichend Platz für einen Überholvorgang mit ausreichendem Sicherheitsabstand vorhanden ist. Dies ist auf einer Länge von ca. 200 m bis zum Parkplatz auf einer eindeutig zu erkennenden gemischt genutzten Verkehrsfläche dem Kraftfahrzeugfahrern zuzumuten. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der verlängerten Freiligrathstraße ist mit der vorliegenden Verkehrsplanung i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 6 5 Auch die Annahme von 1 Sprinter/Tag als Zulieferverkehr ist zu pauschal. Bei großer Auslastung und Feierlichkeiten ist dies nicht ausreichend. Dazu wurde die Aussage der Familie Steden „die Produktionskapazität erhöhen zu wollen“ und die Belieferung von REWE und EDEKA mit hofeigenen Produkten zu gewährleisten nicht berücksichtigt, da die Verkehrsuntersuchung nur von Zulieferungsverkehr, jedoch nicht von Exportverkehr ausgeht. Es gibt weder belastbare Aussagen, noch Prognosen über die Anzahl der Fahrten, noch die Größe der Export-Fahrzeuge. Auch enthält die Verkehrsuntersuchung keine belastbaren Aussagen über die Nutzung der verlängerten Freiligrathstraße durch Fußgänger und Radfahrer. Der Fahrrad-Schulverkehr wird zwar erwähnt (S. 14), allerdings gibt es auch da keine konkreten Zahlen und der Verkehr wird in den Szenarien nicht berücksichtigt, sodass nicht abgeschätzt werden kann, wie hoch das Verkehrsaufkommen tatsächlich sein wird. Das alles führt dazu, dass das Verkehrsaufkommen unzureichend und damit fehlerhaft berechnet wurde. Aufgrund dessen kann keine adäquate Abwägung mit den privaten Belangen nach sicheren und gesunden Wohnverhältnissen der in der Nähe wohnenden Bevölkerung erfolgen und dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entsprochen werden. 6 **1.4 Fehlerhafte Grundlagen für Begegnungsverkehr** Die Verkehrsuntersuchung geht nicht auf alle relevanten Begegnungskonstellationen ein, die notwendig gewesen wären, sodass auch dies zu Abwägungsfehlern führt. Die Verkehrsuntersuchung (Stand Oktober 2019) zieht als maßgeblichen Begegnungsfall von Verkehrsteilnehmern Pkw/Radverkehr, Pkw/Fußverkehr und Pkw/Pkw-Verkehr in Betracht. Die Begegnung von Pkw/Landmaschinenverkehr bleibt unberücksichtigt. Für diese Konstellation hätte in der Verkehrsuntersuchung bei einer Straßenbreite von 3,50 m und regem Pkw-, Rad- und Fußgängerverkehr auch keine lösbare Konstellation gefunden werden können. Tatsache ist jedoch, dass die verlängerte Freiligrathstraße auch durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Es wird keine Aussage darüber getroffen, wie oft Landmaschinenverkehr zu erwarten ist, weil im Rahmen eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2017 und einer Verkehrszählung an einem Wochenende im September 2018 wohl dazu keine belastbaren Zahlen ermittelt wurden. In der Verkehrsuntersuchung wird nur von Kfz-Durchgangsverkehr gesprochen, aber keine Unterscheidung gemacht. Diese hätte jedoch	**Zu 5: Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.** Im Verkehrsgutachten auf Seite 1 wird ausgeführt: „Die prognostizierten Verkehre umfassen Neuverkehre, die durch denkbare Bauvorhaben zwischen der Lahnstraße, Hohemarkstraße und der Ebertstraße induziert werden. Anzumerken ist allerdings, dass für diverse denkbare Bauvorhaben weder konkrete Planungen vorliegen noch Baurecht besteht. Mithin wird in der Prognose der ungünstigste Fall betrachtet.“ In Anlage 1.1 Tabelle „Abschätzung Neuverkehr“ werden je nach Szenario „zusätzliche KfZ-Fahrten / Tag“ zwischen 40 und 60 Fahrten angegeben. Diese Fahrten beinhalten (siehe „*zusätzliche Fahrten“ am Ende der Tabelle): zweckgebundene Wohnnutzung, Schaukelterei, Anlieferung, Hofverkauf, Beschäftigte Gastronomie. Im Szenario 2 werden der Schulungsraum mit 26 Personen und der Gastraum (Auslastung 33 %) und die Terrasse (Auslastung 100%) in Summe betrachtet (vgl. hierzu Anlage 1.1 Tabelle „Abschätzung Neuverkehr“). Auf Seite 3 des Verkehrsgutachtens wird ausgeführt, dass die Keltereiprodukte (Apfelwein, Apfelsaft) wie bisher palettenweise ausgeliefert (PKW bzw. Sprinter) werden. Das Radverkehrsaufkommen am Wochenende wird konkret mit ca. 200 Radfahrern (Messwert) angegeben. Das Verkehrsaufkommen ist auf der Basis verschiedener Erhebungen, dem Betriebskonzept der Kelterei, zu erwartende induzierter Verkehre durch umliegende Bebauungsplanverfahren nachvollziehbar berechnet worden (vgl. auch Kap. 4.2 letzter Absatz). Des Weiteren wird nochmals auf die erheblichen Reserven nach RASt06, S. 38 „Wohnstraße“ hingewiesen (Kap. 4.2, erster Absatz). Die Abwägung der privaten Belange erfolgt auf Grundlage des nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien erarbeiteten Verkehrsgutachtens. **Zu 6: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der maßgebliche Begegnungsfall ist der im Regelfall häufig zu erwartende Begegnungsfall. Das ist, wie auch heute schon in der Freiligrathstraße, der Fall PKW/PKW. In anderen Fällen gilt, wie auch schon heute, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Maßgebend ist § 5 (4) StVO: […] Beim Überholen muss ein ausreichender Seitenabstand zu anderen Verkehrsteilnehmern, insbesondere zu den zu Fuß Gehenden und zu den Rad Fahrenden […] eingehalten werden. […] Wer überholt, darf dabei denjenigen, der überholt wird, nicht behindern. (vgl. Ausführungen zu Ziffer 4).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 7 aufgrund der schmalen Straße erfolgen und eine Lösung dafür gefunden werden müssen. Diese Konstellation hätte auch als privater Belang in Form der Sicherheit der örtlichen Wohnbevölkerung durch ihre Teilnahme am örtlichen Straßenverkehr betrachtet und in Abwägung gebracht werden müssen. Dies ist nicht geschehen. Es liegt somit ein Abwägungsfehler vor. Darüber hinaus wird es oft es zu Engpässen und gefährlichen Überholungen im Zusammenhang mit Radfahrern und Fußgängern kommen kann. Die Verkehrsuntersuchung ist – wie bereits oben ausgeführt – auch in diesem Zusammenhang unvollständig und kann somit keine belastbaren Aussagen für den Rad- und Fußverkehr treffen. Die drei vorgesehenen Ausweichbuchten für die zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Fahrten stellen keine ausreichenden Maßnahmen zur Regulierung des Verkehrsflusses dar, wenn man bedenkt, dass die Fahrbahn zusätzlich noch mit Rad-und Fußverkehr belastet ist, dessen Erhebung unzureichend erfolgte, sodass überhaupt nicht klar ist, mit welchem tatsächlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Gerade aufgrund der zu geringen Breite der Straße hätte aus Gründen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und somit auch der anliegenden Wohnbevölkerung eine solche Erhebung aber erfolgen müssen. Insoweit ist die Begründung des Bebauungsplanes ebenfalls abwägungsfehlerhaft. 7 **1.5 Ergebnisbezogene Begutachtung** Schließlich steht zu vermuten, dass die Verkehrsuntersuchung, die von der Stadt Oberursel beauftragt und finanziert wird, ergebnisorientiert die Grundlage für ein planungsrechtlich zulässiges Vorhaben bilden soll, obwohl die tatsächlichen Gegebenheiten dies nicht hergeben. Das im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Verkehrsgutachten „Oberursel Auslagerung Kelterei“ vom 13.11.2019 wurde anlässlich der von der Stadt Oberursel durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung am selben Tag von der Stadt Oberursel veröffentlicht. Wie vorstehend dargestellt, ist es mangelhaft. Die Rohfassung des Gutachtens lag laut Auskunft des Stadtplaners Arnold Richter bereits im Januar 2019 vor. Schon in der Bürgerversammlung wurden die erheblichen Fehler des Gutachtens festgestellt. Diese beziehen sich vor allem auf die in den beiden Szenarien 1 und 2 angegebenen Werte von Kfz-Fahrten pro Tag (Besucher Gastronomie). Diese wurden gegenüber den in der Bürgerversammlung vom 13.11.2019 angegebenen Zahlen (Szenario 1 133, korrigiert in 266, Szenario 2 265, korrigiert in 229) überarbeitet. In der im Rahmen der Offenlage geänderten Version sind damit wesentlich abweichende Verkehrsaufkommen dargestellt, die von der Version des	**Zu 7: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Üblicherweise werden Gutachten für Bebauungspläne von der jeweiligen Stadt in Auftrag gegeben und finanziert. Häufig findet im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Erstattung durch den Vorhabenträger statt. Das Gutachten wurde transparent, auf der Basis anerkannter bzw. verbindlicher Methoden und Richtlinien erstellt: • Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln 2006. • Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung und Verkehrserzeugung (Heft 42). Wiesbaden 2000. • Infas: Mobilität in Deutschland, Bonn 2018. • Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Köln 2006. • Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Radnetz Hessen: Qualitätsstandards und Musterlösungen. Wiesbaden 2019. • Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010), Köln 2010).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 8 7 Gutachtens vom 31.10.2019 und damit auch von den noch im November präsentierten Werten erheblich abweichen. Hier stellt sich die Frage, ob die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung veröffentlichten Werte ganz bewusst unterhalb der dann später korrigierten Werte lagen, die letztendlich eher realistisch sein dürften. Da sich die „Rechenfehler“ nicht ohne Weiteres erklären lassen, liegt jedenfalls der Verdacht nahe, dass hier entweder nicht sorgfältig begutachtet wurde oder mit den Zahlen, die Grundlage der ausgeführten Szenarien 1 und 2 sind, bewusst „gespielt“ wird. Auch dies bestärkt unsere Mandanten in ihrer Auffassung, dass die Stadt Oberursel letztendlich keine ordnungsgemäße Abwägung der beteiligten Belange vornimmt, sondern sich als „Steigbügelhalter“ der Vorhabenträger betätigt. Auch dies stellt jedoch einen Abwägungsfehler in Form einer Abwägungsdisproportionalität, also einer falschen Gewichtung der erkannten Belange, dar, die das Bundesverwaltungsgericht für unzulässig erachtet hat (*vgl. nur BVerwGE 34, 301 ff.*). 8 **2 Schallimmissionsprognose** Das Interesse, von zusätzlichem Lärm verschont zu bleiben, stellt grundsätzlich ein abwägungsbeachtliches Interesse dar (*vgl. BVerwG v. 21.10.1999 – 4 CN 1.98 – juris Rn. 15*). Hier kommt die Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka zu dem Ergebnis, dass alle Anforderungen der TA Lärm/1/ eingehalten werden. Das Gutachten bezieht sich auf Seite 13 für die Berechnung der Schallimmissionen des Besucher-Parkplatzes auf das dort als „Worst-Case“ bezeichnete Szenario 2 der Verkehrsuntersuchung, sodass keine Berechnung für das Szenario der Gesamtbelegung erfolgt. Es wird mit einer maximalen Pkw-Bewegung von 310 Pkws gerechnet. Aufgrund dessen ist auch diese Prognose unzulänglich und fehlerhaft, weil es auch bzgl. der Schallimmissionen keine Aussage darüber gibt, welche Immissionen bei einer gesamten Auslastung der Anlage zu erwarten sind. Auch in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 25 wird von Immissionen durch maximal 310-Pkw-Bewegungen gesprochen, sodass aufgrund der fehlerhaften Ermittlung der maximalen Immissionswerte aufgrund der fehlenden Betrachtung der Maximalauslastung nicht alle relevanten Szenarien berücksichtigt wurden. Dies führt zu einem Abwägungsdefizit, sodass der Bebauungsplanentwurf fehlerhaft ist. Hinzu kommt, dass das Interesse, von Lärm verschont zu bleiben, auch dann abwägungsrelevant ist, wenn die Zunahme des Verkehrslärms unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte	**Fortsetzung zu 7:** Die Stadt weist jegliche Verdachtsmomente hinsichtlich bewusst falscher Zahlen oder „mit Zahlen gespielt“ zu haben energisch zurück. Ebenso weist sie Vorwürfe zurück, Steigbügelhalter der Vorhabensträger zu sein. Das beauftragte Büro R+T Ingenieure in Darmstadt hat in der Tat im Rahmen ihrer Qualitätssicherung einen Fehler in der Berechnung festgestellt und diesen entsprechend korrigiert. Am grundlegenden Ergebnis, dass dem Vorhaben aus verkehrlicher Sicht keine Einwände entgegenstehen, hat sich durch die korrigierte Berechnung nichts geändert. **Zu 8: Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Die mögliche Auslastung der Gastronomie ist im Durchführungsvertrag wie folgt geregelt: In Bezug auf die Schank- und Speisewirtschaft darf die Netto-Gastraumnutzfläche im Innenraum 175 qm mit 80 Sitzplätzen und die Außenterrasse von 110 qm mit 85 Sitzplätzen nicht überschritten werden. In dem Schulungsraum im 1. OG der Gastronomie ist maximal eine Netto-Nutzfläche von 90 qm mit 26 Sitzplätzen zulässig. Im Bauantrag sind die Flächen entsprechend nachzuweisen. Eine Ausweitung der Zahl der Sitzplätze ist ausgeschlossen. Dem Bauantrag ist ein verbindliches Betriebskonzept beizulegen, in dem die Öffnungszeiten der Gastronomie, Sonderveranstaltungen, Aktivitäten der Schaukelterei und Nutzung der Seminarräume erläutert werden. Die v.g. Parameter sind Grundlage der Verkehrsuntersuchung sowie der Schallimmissionsprognose und somit auch der Worst-Case Prognosen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 9 liegt (*vgl. BVerwG v. 12.06.2018 – 4 BN 28.17 – juris Rn. 5*). 8 Hier wird in der Begründung des Bebauungsplans lediglich die Aussage getroffen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Es wird keine Abwägungen oder Aussage dazu getroffen, wie die nur ca. 200 m entfernte Wohnbebauung dennoch zusätzlich geschützt werden kann, ob dies sinnvoll oder notwendig ist oder aus welchen Gründen den Anwohnern die prognostizierten Immissionen zumutbar sind, sodass nicht nachvollziehbar ist, welche Abwägung der Plangeber überhaupt vorgenommen hat. **3 Luft- und Feinstaubbelastungen** 9 Es liegt auf der Hand, dass die abwägungsfehlerhafte Beurteilung des Verkehrs nicht nur mit Blick auf Verkehrslärm, sondern auch mit Blick auf Abgase – wie z. B. Feinstaub – und weitere Luftbelastungen relevant ist. Unsere Mandanten sehen durch die erhebliche Verkehrszunahme gleichermaßen eine höhere Abgas- und damit Feinstaubbelastung an ihren Wohnorten als realistisch an. Ohne dass die Verkehrsprognose oder die sonstigen, Umweltbelange betreffenden Unterlagen dies hinreichend berücksichtigt hätten, kann keine ordnungsgemäße, dem Konfliktvermeidungsgebot entsprechende Abwägung des Bebauungsplans erfolgt sein. In Rechtsprechung und Literatur ist anerkannt, dass ein Anlieger eines Planungsvorhabens einen öffentlich-rechtlichen Individualanspruch auf seinen Schutz vor Abgasen und Feinstaubimmissionen geltend machen kann, denn hierdurch sind seine Grundrechte auf körperliche Unversehrtheit und Eigentum betroffen. Dazu gehört auch im Vorfeld der Grundrechte der Schutz vor Einwirkungen des Straßenverkehrs, die das nach allgemeiner Anschauung zumutbare Maß übersteigen. Ohne Bedeutung ist dabei, ob direkt in seinem Wohnort Immissionen messbar sind. Vielmehr ist zur Geltendmachung des Schutzanspruche *(BVerwG NVwZ 1986, 918)* völlig ausreichend, dass unsere Mandanten plausibel darlegen, dass sie in einem Gebiet wohnen, in dem der erhöhte Ausstoß von Partikeln nicht völlig ausgeschlossen ist. Dass Dieselruß, wie er z. B. beim Anliefer- und Exportverkehr zum und aus dem Plangebiet erhöht entstehen wird, zu Gesundheitsschädigungen führen kann, ist wissenschaftlich erwiesen. Damit können aber unsere Mandanten auch geltend machen, möglicherweise in ihrer Gesundheit beeinträchtigt zu werden *(BVerwG, NVwZ 2004, 1237)*.	**Fortsetzung zu 8:** Zu Schallschutzmaßnahmen wird in der Schallimmissionsprognose wird folgendes ausgeführt: „Die Schallimmissionsprognose für eine in Oberursel (Taunus) im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei" geplante Außenbewirtschaftung führt zum Ergebnis, dass bei einer Öffnungszeit von 11 - 23 Uhr sowie unter Berücksichtigung des zugeordneten Parkierungs- und Andienungsverkehrs die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind. Dies gilt auch an Sonn- und Feiertagen.“ (Seite 0). „Selbst wenn der durch das geplante Vorhaben bedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs in der Freiligrathstraße [entsprechend einer Pegelerhöhung um 10*log(2) dB(A) = 3 dB(A)] und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von tags (51 + 3)dB(A) = 54 dB(A) bzw. nachts (41 + 3) dB(A) = 44 dB(A) führte, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) noch sicher eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.“ (Seite 16, 17). Ein Abwägungsdefizit hinsichtlich der Schallimmissionen ist nicht zu erkennen. **Zu 9: Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Im Umweltbericht (Ziffer 2.1.7, 2,2 „Schutzgut Mensch / Erholung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Inhalte zu den vorhandenen und mit Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Immissionen ausführlich dargelegt. Im Einzelnen sind hier die Themen Straßenverkehr, Bioklimatische und lufthygienische Situation, Lärm sowie Erholung behandelt. Nach den Aussagen des Umweltberichtes (48 – 50) sind die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr und damit verbunden auch die Feinstaubbelastungen laut den Raster-Werten des Online-Service im Norden des Plangebietes, verursacht durch die A 661 als „mittleren bis hohen“ Wert eingestuft. Im Süden des Plangebietes sind die Belastungen mit „gering bis mittel“ bewertet.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 10 In den offengelegten Unterlagen ist nicht zu erkennen, dass sich die planende Kommune mit den Themen Abgase, Feinstaubimmissionen und deren Vermeidung hinreichend auseinandergesetzt hätte. Hierzu wäre sie jedoch verpflichtet gewesen. Dies macht den Bebauungsplanentwurf abwägungsfehlerhaft. 10 **4 Wertminderung** Weiterhin bleibt gänzlich unberücksichtigt, dass durch das Vorhaben Wertminderungen der betroffenen Grundstücke in der Freiligrathstraße und den angrenzenden Straßenzügen durch das erhöhte Lärm- und Verkehrsaufkommen und die Feinstaubbelastungen drohen. Die Begründung des Bebauungsplans geht darauf nicht ein. Es wurden von Seiten des Plangebers auch keine entsprechenden Ermittlungen angestellt, um diesen privaten Belang in die Abwägung miteinbeziehen zu können. Insofern liegt auch diesbezüglich ein Abwägungsdefizit vor. Das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen bzw. des geltenden Planungsrechts auf Nachbargrundstücken ist nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung oder einen neuen Bebauungsplan ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Planungsrechts in seiner früheren Fassung. Daraus folgt, dass ein Vertrauen auf den Werterhalt und die Wertentwicklung der Grundstücke unserer Mandanten grundsätzlich schützenswert ist. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts, die aktuell im Jahre 2019 noch einmal bestätigt wurde, begründen die Festsetzung eines Bebauungsplans auch dann, wenn sie nicht drittschützend sind, regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden können. Hierzu gehört auch das grundrechtlich geschützte Interesse am Werterhalt ihrer Grundstücke. Hierauf geht der ausgelegte Bebauungsplanentwurf mit keiner Silbe ein. Dies verletzt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts ebenfalls das Abwägungsgebot *(BVerwG, Beschluss vom 28.05.2019 – 4 BN 44.18 - IBR 2019, 1153).* Aus den dargelegten Gründen verstößt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ gegen die abwägungsrelevanten privaten Belange unserer Mandanten aus § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 4, 7 c), 9 BauGB, sodass ein Abwägungsdefizit vorliegt und der Planentwurf aus diesen Gründen rechtswidrig und im Falle des Erlasses nichtig wäre.	**Fortsetzung zu 9:** Durch die Verkehrszunahme an den Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen ist mit etwa 310 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen, d.h. es wird ca. 1 zusätzliches Kfz pro etwa 2 Minuten die Freiligrathstraße befahren und das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen somit auf etwa 2 Fahrzeuge pro Minute ansteigen wird. Die Mehrverkehre werden zwar zur Erhöhung der Emissionen und Feinstaubbelastungen führen, jedoch wird sich diese nur unwesentlich auf die als „gering bis mittel“ eingestufte Vorbelastung auswirken. Gesundheitsschädigungen der Anwohner im Bereich der Freiligrathstraße sind damit nicht zu erwarten. Das vorgesehenen Mobilitätkonzept (siehe Ziffer 3) mit Maßnahmen zur Vermeidung von Kfz-Verkehren wird dazu beitragen, die mit den Kfz-Verkehren verbundenen Belastungen für die Anwohner zu minimieren. **Zu 10: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen der Grundstücke entlang der Freiligrathstraße sowie die der angrenzenden Straßenzüge nicht berührt. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Erschließung der genannten Grundstücke ist mit Realisierung des geplanten Vorhabens nicht verbunden. Zur Thematik der Wertminderung im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird im Urteil des Hessischen VGH vom 08.07.2004 - 3 N 1894/02 folgendes ausgeführt: „Auch die von dem Antragsteller befürchtete Wertminderung seines Grundstücks - er befürchtet, sein Grundstück werde zu einem "Pförtnerhäuschen" eines großen Bürokomplexes degradiert - stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, der die Antragsbefugnis des Antragstellers begründen könnte. Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Problem der Wert-minderung noch unter Geltung des Nachteilsbegriffs des § 47 Abs. 2 VwGO a. F. ausgeführt, dass die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert zwar zum Abwägungsmaterial gehören mögen, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grundfläche, Herabsetzung des Maßes der Nutzung). Etwas anderes gelte jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufträten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 BN 17.94 -). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteile sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen würden.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Kapellmann Rechtsanwälte Seite 11 11 Weiterhin befürchten unsere Mandanten an den Kosten eines eventuell späteren Ausbaus der Freiligrathstraße in Bezug auf deren Ausleuchtung oder Verbreiterung beteiligt zu werden. Insoweit sind diesen keine Absprachen bekannt und bitten für solche Ausbaumaßnahmen den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hier muss der Grundsatz gelten, dass derjenige, der im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans individuelle Erschließungsvorteile genießt, letztlich alleine zu den daraus entstehenden Kosten herangezogen werden muss. Kurz gesagt: Wer die Nutzungen auf seinem Grundstück auf dem Rücken der Allgemeinheit erweitern möchte, muss – insbesondere in verkehrstechnischer Hinsicht – die dafür notwendige Infrastruktur gewährleisten. Hieran krankt die vorliegende Planung. Mit freundlichen Grüßen Prof. Dr. Stefan Pützenbacher Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht	Der Verkehrswert sei nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hänge von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtige auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden könnten oder müssten. In die Abwägung seien deshalb in solchen Fällen nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgingen. Nur wenn diese tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichten, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordere, liege auch ein Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 VwGO vor. Eine Grundstückswertminderung stelle daher keinen eigenständigen Abwägungsposten dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, a. a. O., unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 2.85 - NVwZ 1989, 151; BVerwG, Urteil vom 14.04.1978 - 4 C 96 und 97.76 - Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 34; BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 - 4 B 60.92 - Buchholz a. a. O. Nr. 109).“ Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen hinsichtlich Lärm- und Verkehrsbelastungen auf die umliegenden Gebiete wurden untersucht und bewertet. Das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wird sich bei Ansiedlung der Kelterei zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen. Für den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz stellt dies aus verkehrlicher Sicht keine Probleme dar. Gemäß RASt ist ein Knotenpunkt mit Rechts-vor-links-Regelung bis zu einer Verkehrsstärke von 800 Kfz/h als Summe über alle Zufahrten geeignet. Die im Verkehrsgutachten betrachteten Knotenpunkte weisen selbst in der Prognose Verkehrsmengen von unter 200 Kfz/h in den Spitzenstunden auf, sodass hier noch erhebliche Kapazitätsreserven bestehen. Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose werden mit den geplanten Nutzungen im Einwirkungsbereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags/nachts 50/35 dB(A) um ca. 6 dB(A) und mehr unterschritten. Die durch das geplante Vorhaben maximal bedingten Pkw-Bewegungen führen an den Wohnhäusern entlang der Freiligrathstraße in 9 m Abstand zur Straßenmitte gemäß RLS-90 /4/ zu Beurteilungspegeln von aufgerundet tags/nachts 51/41 dB(A). Damit werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ von tags/nachts 59/49 dB(A) um 9dB(A) unterschritten.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Zu 11: Die Anregung wird berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass der Vorhabenträger die mit dem Vorhaben verbundenen baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen, die für eine geordnete Erschließung (Ausbauplanung, Baumaßnahmen, Monitoring) über die verlängerte Freiligrathstraße erforderlich sind, in vollem Umfang zu tragen hat.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Littig, Anja **Von:** [redacted] **Gesendet:** Donnerstag, 28. November 2019 17:27 **An:** Stadtentwicklung **Cc:** Littig, Anja **Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.249 "Aussiedlung Kelterei" Eingegangen: 28. Nov. 2019 GB 61 Sehr geehrte Damen und Herren! In aller Form und schriftlich möchte ich mich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei" aussprechen. Schon allein die Bezeichnung Aussiedlung Kelterei entspricht nicht der Wahrheit. Handelt es sich hierbei vielmehr um einen Gastronomiebetrieb mit Tagungsräumen, Wohnhaus und einer Schaukelterei, wobei der Fokus des Vorhabens auf einer an 6 Tagen 12 Stunden betriebene Gastronomie abzielt. Die damit verbundenen , ich nenne es einmal Belästigungen , welche dadurch in unserem Quartier entstehen sind selbst bei günstigsten Prognosen nicht hinnehmbar. Selbst beim 2. Bürgerdialog konnte keine verbindliche Antwort auf die langfristigen Auswirkungen des Projektes seitens der Fachexperten gegeben werden. Als steuerzahlendem Bürger Oberursels bleibt es diesem völlig unbegreiflich, daß hier zugunsten einer einzigen Familie ein solch weitreichender Schritt zum Nachteil für Mensch und Natur Tür und Tor geöffnet wir. Dies veranlasst natürlich zu Spekulationen aber das ist hier nicht Inhalt des Widerspruches. Es wird versucht, diesen nicht unerheblichen Eingriff in die Natur und die Naherholung "Feldgemarkung" schönzureden. Diese Ackerflächen werden mehr denn je in Zeiten des Klimawandels und der Bodenverknappung gebraucht. Oberursel punktet noch damit, daß die Wege zur Naherholung kurz sind und fußläufig erreicht werden können. Damit meine ich Erholung in einer noch intakten Natur und eben nicht dem Zeitgeist geschuldete Spaßgastronomie. Möchte ich das, gibt es in der näheren Umgegend genug davon. Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang auch, daß die eigentlichen Naturschützer und Bürger die mit der Natur im Einklang leben und unsere Flora und Fauna unterstützen , die Gartenbesitzer rund um die geplante Spaßgastronomie sind. 1	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wir bewirtschaften unsere Gärten naturnah und mit viel Herzblut .Es gibt in unseren Gärten eine große Anzahl von Vögeln wie z.B. Grün und Buntspechte, Stieglitze, Gartenrotschwänze und Goldammern. Des Weiteren Amphibien wie Molche und Salamander. Ganz wichtig wäre noch zu erwähnen, daß es auch eine Feldhamsterkolonie gibt. Umso unverständlicher erscheinen mir daher die Untersuchungen des Büros " Natur im Raum", die keine dieser Tiere gesehen haben will. Da ich mich, wie viele andere Gartenbesitzer auch, sehr oft im Garten aufhalte, wäre es mir und den anderen Gartenbesitzern sicher aufgefallen, wenn es jemanden gegeben hätte, der dort ordentlich kartiert hat. Bezüglich des Hamsterbaus erkläre ich mich gerne bereit , Kontakt herzustellen. Was ist z.B. mit der Beleuchtung entlang der Freiliggrathstraße bis zur Gastronomie? Ich mag nicht an die zu erwartende "Lichtverschmutzung"denken. Kein Vogel wird dort mehr brüten wollen und es werden abertausende von Insekten dem Wahnsinn zum Opfer fallen. Sagen sie mir ehrlich, wohin sollen sich denn die angestammten Tiere zurückziehen? Zum Thema Verkehr noch ein Hinweis, den ich bereits bei meiner ersten Stellungnahme angesprochen habe: So wie die Verkehrsführung momentan aussieht, werden auf die Freiliggrathstraße wahrscheinlich Mehrbelastungen zukommen. Signifikant mehr Verkehr wird es aber in der Straße Im Diezen sowie der unteren Erich Ollenhauer Straße geben. Dies zeigt die Erfahrung bei jeder Baumaßnahme in diesem Quartier, weil die meisten Autofahrer den "Homm-Kreisel" und die dann folgende Ampel vor der U3 Querung vermeiden wollen wegen zu langem Wartens. Zuletzt möchte ich auch noch darauf Hinweisen, daß die Stadt Oberursel beschlossen hat, das Bieneninstitut unterhalb der Kleingärtenanlage in der verlängerten Ebertstraße anzusiedeln. Auch dies wird zu mehr Verkehr und Konflikten mit Erholungssuchenden führen. Ich kann übrigens dem Standort für das Bieneninstitut dot nicht ganz folgen. Es handelt sich um eine Feuchtwiese, unter der sich wichtige Grundwasserströme befinden. Hat man das geprüft? Welche Folgen hat die Versiegelung dort für die Grundwasser Neubildung und die unterbrochenen Ströme? Ich möchte die Verantwortlichen bitten, das Für und Wider des Projekts 249 gründlich zu analysieren und ehrlich damit umzugehen. Wem ist am Ende mehr gedient? Der Mehrheit der Erholungssuchenden oder den Kneipen und Eventgängern? Wenn Oberursel es schaffen will, klimaneutral zu werden, ist dies der falsche Weg. Noch ist nichts geschehen. Wird es so bleiben? Für eventuelle Fragen stehe ich gerne zur Verfügung. 2	**Die Anregung zu den Feldhamstern ist berücksichtigt.** Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wurden im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens keine Vorkommen von Feldhamster gefunden. Die damit verbundenen Kartierungen und Untersuchungsräume wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Sollten außerhalb des Wirkungs-bereiches Feldhamster vorkommen, werden diese jedoch nicht durch das geplanten Vorhaben beeinträchtigt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

ania.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
I II III
Eingang: 13. Dez. 2019
01 02 03 04 05 10
20 202 32 350 324 41
50 61 63 370 554 70

Eingegangen:
18 Dez. 2019
GB 61

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich, [redacted]

wohnhaft in Oberursel/Ts. zum Bebauungsplan Nr.249 „Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

keine Adressangabe

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
X	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
X	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

[redacted]

Oberursel, den 13.12.2019

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
[redacted] Eingegangen: 19. Dez. 2019 GB 61 STADT OBERURSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT Eingang: 17. Dez. 2019 An den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) *Geschäftsbereich Stadtentwicklung* z. Hd. Frau Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) anja.littig@oberursel.de stadtentwicklung@oberursel.de Oberursel, den 16.12.2019 Sehr geehrte Frau Littig, sehr geehrte Mitglieder des Magistrats, hiermit nehmen wir fristgerecht zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.249 „Aussiedlung Kelterei“ Stellung. Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogeneen Bebauungsplans ist fehlerhaft und weist erhebliche Abwägungsmängel auf; damit verstößt er gegen Abwägungsgebot gem. § 1 abs.7 BauGB i.V.m. § 2 abs.3 BauGB. Bei der Verlängerung der Freiligrathstraße handelt es sich um eine Familien-, Spiel- und Freitzeitstrasse, dessen Charakter durch die geplante Bebauung aufgegeben wird. Aus diesem Grunde haben wir die Wohnung in der Freiligrathstrasse 36 bei meinem Sohn gemietet. Diese Gemeinschaftsinteressen sind als höherwertig anzusehen als das Individualinteresse des Antragsstellers; bitte erläutern Sie, warum Sie überhaupt einen solchen Antrag zulassen und nicht von vorne herein ablehnen. Bitte erläutern Sie auch in diesem Zusammenhang die unterschiedlichen Verbindungen zwischen Stadt und Antragsteller. In der Bürgerversammlung vom 5. September 2018 haben Sie versichert, dass sämtliche Kosten für das geplante Projekt vom Antragsteller getragen werden. Bitte erläutern Sie, wie Sie „sämtliche Kosten“ definieren und was Sie damit konkret meinen. Bis heute haben Sie hierzu keine Stellung genommen. Es ist zu befürchten, das die Anwohner an den Kosten eines eventuell späteren Ausbaus der Freiligrathstrasse in Bezug auf deren Ausleuchtung und/ oder deren Verbreiterung beteiligt werden. Wir bitten darum für solche Ausbaumaßnahmen nur den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hier muss weiter der Grundsatz	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
gelten, das derjenige, der im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans individuelle Erschließungsvorteile genießt, auch die daraus entstehenden Kosten zu tragen hat. Das vorgelegte Verkehrsgutachten (Stand Oktober 2019) ist unvollständig und fehlerhaft, u.a. reflektiert es nur eine Durchschnittsbetrachtung des Verkehrsaufkommens und nicht die Belastung in Stoßzeiten. Bitte legen Sie ein korrigiertes Verkehrsgutachten vor. Die Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka ist unvollständig und damit fehlerhaft, da nur unvollständige Szenarien untersucht werden und eine Berechnung für das Szenario Gesamtbelegung fehlt. Die Prognose tätigt auch keien aussage darüber , welche Immissionen und Schallimmissionen bei einer gesamten Auslastung der anlage zu erwarten sind. Die Änderung des Bebauungsplan ist nicht nur notwendig hinsichtlich des Baus eines auf Gastronomie ausgerichteten Gewerbebetriebs sondern auch für die Errichtung eines Wohngebäudes. Bitte erläutern Sie uns Ihre Ziele, die Sie mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgen. Der Vorschlag zum Transportweg ist bei der gegenwärtigen Strassensituation nicht umsetzbar. Darüber hinaus geht der Freizeitwert der landwirtschaftlichen Flächen verloren. Wie auf der Bürgerversammlung am 5. September 2018 erläutert wurde, beeinträchtigt die geplante Eventgastronomie massiv die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Erläutern Sie bitte, warum Sie einen gewerblichen Gastronomiebetrieb gegenüber alteingesessenen landwirtschaftlichen Betrieben bevorzugen, welche Strategie verfolgt hier die Stadt. Die gesamte Baumassnahme zeigt deutlich, dass sich Oberursel immer weiter weg von einer familien- umwelt- und naturfreundlichen Stadt entwickelt. Ich bitte Sie um eine Eingangsbestätigung zu meiner Stellungnahme und sehe der Beantwortung meiner Stellungnahme mit Interesse entgegen. Mit freundlichen Grüßen	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Eingegangen: 18. Dez. 2019 GB 61 Oberursel, 15.12.2019 STADT OBERURSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT Eingang: 16. Dez. 2019 An den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) Geschäftsbereich Stadtentwicklung z. Hd. Frau Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel Sehr geehrte Damen und Herren, **hiermit gebe ich fristgerecht folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ ab:** - die Investoren Steden haben damals in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung gesagt, dass sie ca. 1000 Apfelbäume besitzen und der Ertrag der Äpfel für ca. 30.000 Liter Apfelwein/-saft ausreicht, was der momentanen Kelterleistung entspricht. In der neuen Kelterei an der Freiligrathstraße sollen künftig bis zu 150.000 Liter gekeltert werden und zwar nur aus eigenen Äpfeln. Die Vorhabenträger Steden haben erst kürzlich in einer Richtigstellung in der Taunuszeitung ausgeschlossen, dass sie in Zukunft mit Fremdäpfeln beliefert werden. Da stellt sich mir die Frage, wo die Äpfel herkommen sollen? Um 150.000 Liter Apfelwein zu keltern wären weitere 4.000 eigene Apfelbäume notwendig. Gibt es schon Pläne, wo diese Bäume gepflanzt werden sollen, bzw. wird die Stadt diesen Punkt in den Duchführungsvertrag mit aufnehmen, um Fremdlieferungen im großen Stil zu unterbinden? -sollte es doch zu Anlieferungen von fremden Äpfeln zu der geplanten Kelterei kommen, dann wird das vermutlich nicht mit kleinen Lkws (Sprinter etc.) erfolgen, sondern mit großen Lkws (Breite bis zu 2,50m). Dieser Fall ist im Verkehrsgutachten der Stadt Oberursel alledings nicht betrachtet worden. Aufgrund der vielen Radfahrer ist Begegnungsverkehr mit solch einem Fahrzeug nicht sicher möglich, da der erforderliche Abstand beim Passieren von Radfahrern von mindestens 1,50m nicht eingehalten werden kann, da die Straße auf der gesamten Länge nur ca. 3,50m breit ist. -mir erschließt sich auch nicht, wie der Begegnungsverkehr von mehreren Pkws abgewickelt werden soll, da nur wenige kleine Ausweichbuchten geplant sind in der verlängerten Freiligrathstraße. Was passiert, wenn z.B. 5 Autos gleichzeitig in Richtung Gaststätte fahren und denen dann beispielsweise auch 4 oder 5 Autos von der Gaststätte/Kelterei/Hofladen entgegenkommen? Müssen dann 3 Autos ca. 100 m rückwärts fahren um die Situation zu lösen. Und was passiert, wenn bei diesem Begegnungsszenario noch Lieferwagen oder landwirtschaftliche Fahrzeuge involviert sind? Ein Passieren von 2 Fahrzeugen ist abseits der Ausweichbuchten unmöglich, da sich links und rechts der Straße tiefe und am Rand unbefestigte Entwässerungsgräben befinden. Ich bitte den Magistrat, diese von mir geschilderten Probleme und Bedenken zu bewerten und abzuwägen.	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
-2 - Des weiteren bitte ich um eine schriftliche Eingangsbestätigung dieser Einwendung und um persönliche Benachrichtigung über den Ausgang der Abwägung meiner Bedenken. Mit freundlichen Grüßen	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 19. Dez. 2019 Geschäftsbereich Stadtentwicklung **Littig, Anja** **Von:** [redacted] **Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2019 22:39 **An:** Littig, Anja; Stadtentwicklung **Betreff:** [redacted] **Anlagen:** Hinweis vorab: Da meine Eltern keinen Internetzugang haben, sende ich diese Nachricht aus meinem Account. Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit bringen wir erneut zum Ausdruck, dass wir die BP-Änderung 249 im Namen unserer [redacted] insbesondere die Errichtung einer Event-Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, dazugehörenden Parkplätzen sowie eines Wohnhauses, weil wir glauben, dass - dies zu deutlich mehr motorisiertem Verkehr in der Umgebung führt, - die (Rechts-)Grundlage für weitere Bebauung in der Umgebung geschaffen wird, - Flächen unnötig versiegelt werden, - die Natur und die Bevölkerung Schaden dadurch nehmen (CO_2, Versiegelung, Lärm, Müll ...) - es für die Stadt Oberursel und ihre Bürger mehr Nachteile als Vorteile, insbesondere Kosten und Belastungen, mit sich bringt. Gegen die Aussiedlung der Kelterei haben wir nichts einzuwenden. Die in der anhängenden E-Mail vom 28.09.2018 aufgeführten Bedenken und Fragen bestehen weiterhin. In Erwartung einer Antwort, die auf unsere Einwände, Fragen und Bedenken eingeht, verbleiben wir Mit freundlichen Grüßen [redacted] An: anja.littig@oberursel.de <anja.littig@oberursel.de>; stadtentwicklung@oberursel.de <stadtentwicklung@oberursel.de> Verschickt: Fr, 28. Sept 2018 8:55 Betreff: BPlan Nr. 249 / Aussiedlung Kelterei / Einwände, Bedenken, Anregungen ... im Namen von Anna und Adolf Lipinski Sehr geehrte Damen und Herren! Wir lehnen die BP-Änderung 249 ab, insbesondere die Errichtung von Parkplätzen, einer Event-Gastronomie mit Innen- und Außenbereich sowie eines Wohnhauses ab, weil wir glauben, dass - dies zu deutlich mehr motorisiertem Verkehr in der Umgebung führt, - die (Rechts-)Grundlage für weitere Bebauung in der Umgebung geschaffen wird, - Flächen unnötig versiegelt werden und es den Menschen dadurch langfristig an nötigem Trinkwasser fehlen wird (wir versuchen seit Jahrzehnten unseren Garten mit Regenwasser zu bewässern). Gegen die Aussiedlung der Kelterei haben wir nichts einzuwenden. 1	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wir wohnen seit Ende der 60er Jahre in Oberursel, erst in der Pfingstweidstraße, dann in der Ernst-Lüttich-Straße und mussten mit ansehen, wie das Feld und die Natur vor unsrer Haustür, nach und nach immer mehr verbaut wurde, zuerst durch das Schulzentrum, dann durch das Gewerbegebiet. Flächen für Acker und Vieh, von dem wir früher unsere Milch bekamen, sind unwiderruflich verloren. Nun, dies wird nicht mehr umkehrbar sein, aber es ist uns ein Anliegen für unsere Generation, aber auch für die nachfolgenden das letzte Stückchen Natur vor unserer Haustür zu erhalten. Wir haben die größten Befürchtungen, dass die Bebauung im Feld weitergehen wird, wenn jetzt der Anfang mit Gastronomie, Wohnhaus und Autoverkehr über zwei Zufahrtsstraßen möglich gemacht wird. Unsere Tochter und unsere Enkel haben in dem Gebiet rund um die 3 Hasen und die geplante Event-Gastronomie Fahrrad- und Rollschuhfahren gelernt. Unsere Tochter hat früher zusammen mit Freunden im Feld gespielt. Im Winter konnte man hinter der heutigen Erich-Kästner-Schule auf den überfluteten Wiesen sogar Schlittschuh fahren. Mit all der gut gemeinten – auch der schon stattgefundenen - Bebauung nehmen Sie Kindern und Jugendlichen die Möglichkeiten, auf ganz natürliche Weise die Natur zu erkunden und darin groß zu werden. Bitte sagen Sie uns, wo Kinder sich hier in unserer fußläufigen Umgebung noch frei in der Natur aufhalten können? Hinzu kommt, dass wir – wie viele andere ältere Menschen auch – in diesem Bereich sehr gern mit dem Rollator oder dem Rollstuhl spazieren gehen/gegangen sind. Wo sollen wir (alten) Menschen, die wir hier leben, denn noch hin, wenn alles von Autos und LKWs befahren wird? Mit einem Rollator oder Rollstuhl können Sie nicht so einfach auf einen unbefestigten Seitenstreifen eines Feldweges ausweichen. Auch hier im Wohngebiet mit einem Rollstuhl oder einem Rollator unterwegs zu sein, ist fast unmöglich, weil alles zugeparkt ist, sogar Straßenecken. Teilweise wird so eng auf den Bürgersteigen geparkt, dass man mit einem Rollstuhl (oder einem Kinderwagen) nicht durchkommt. Also, sagen Sie uns: Wo sollen wir noch hin? Vielleicht fragen Sie auch mal im Haus Emmaus nach, was die Bewohner und deren Angehörige zu Ihren Plänen sagen. Dort gibt es bestimmt auch eine Reihe von Menschen, die von einem erhöhten Verkehrsaufkommen rund um die verlängerte Freiligrathstraße negativ betroffen wären. Bitte beantworten Sie unsere Fragen und zerstreuen Sie unsere Bedenken. Vielen Dank und viele Grüße PS: Da meine Eltern keinen Internetzugang haben, sende ich diese Nachricht aus meinem Account. Die Unterschriften finden Sie im Anhang. 2	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 19. Dez. 2019 Geschäftsbereich Stadtentwicklung Sehr geehrte Damen und Herren! Ich lehne die BP-Änderung 249 ab, insbesondere die Errichtung von Parkplätzen, einer Event-Gastronomie mit Innen- und Außenbereich sowie eines Wohnhauses ab, weil ich glaube, dass - dies zu deutlich mehr motorisiertem Verkehr in der Umgebung führt, - die (Rechts-)Grundlage für weitere Bebauung in der Umgebung geschaffen wird, - Flächen unnötig versiegelt werden und es den Menschen dadurch langfristig an nötigem Trinkwasser fehlen wird (wir versuchen seit Jahrzehnten unseren Garten mit Regenwasser zu bewässern). Gegen die Aussiedlung der Kelterei habe ich nichts einzuwenden. Wir wohnen seit Ende der 60er Jahre in Oberursel, erst in der Pfingstweidstraße, dann in [redacted] und mussten mit ansehen, wie das Feld und die Natur vor unsrer Haustür, nach und nach immer mehr verbaut wurde, zuerst durch das Schulzentrum, dann durch das Gewerbegebiet. Flächen für Acker und Vieh, von dem wir früher unsere Milch bekamen, sind unwiderruflich verloren. Nun, dies wird nicht mehr umkehrbar sein, aber es ist uns ein Anliegen für unsere Generation, aber auch für die nachfolgenden das letzte Stückchen Natur vor unserer Haustür zu erhalten. Wir haben die größten Befürchtungen, dass die Bebauung im Feld weitergehen wird, wenn jetzt der Anfang mit Gastronomie, Wohnhaus und Autoverkehr über zwei Zufahrtsstraßen möglich gemacht wird. Unsere Tochter und unsere Enkel haben in dem Gebiet rund um die 3 Hasen und die geplante Event-Gastronomie Fahrrad- und Rollschuhfahren gelernt. Unsere Tochter hat früher zusammen mit Freunden im Feld gespielt. Im Winter konnte man hinter der heutigen Erich-Kästner-Schule auf den überfluteten Wiesen sogar Schlittschuh fahren. Mit all der gut gemeinten – auch der schon stattgefundenen - Bebauung nehmen Sie Kindern und Jugendlichen die Möglichkeiten, auf ganz natürliche Weise die Natur zu erkunden und darin groß zu werden. Bitte sagen Sie uns, wo Kinder sich hier in unserer fußläufigen Umgebung noch frei in der Natur aufhalten können? Hinzu kommt, dass wir – wie viele andere ältere Menschen auch – in diesem Bereich sehr gern mit dem Rollator oder dem Rollstuhl spazieren gehen/gegangen sind. Wo sollen wir (alten) Menschen, die wir hier leben, denn noch hin, wenn alles von Autos und LKWs befahren wird? Mit einem Rollator oder Rollstuhl können Sie nicht so einfach auf einen unbefestigten Seitenstreifen eines Feldweges ausweichen. Auch hier im Wohngebiet mit einem Rollstuhl oder einem Rollator unterwegs zu sein, ist fast unmöglich, weil alles zugeparkt ist, sogar Straßenecken. Teilweise wird so eng auf den Bürgersteigen geparkt, dass man mit einem Rollstuhl (oder einem Kinderwagen) nicht durchkommt. Also, sagen Sie uns: Wo sollen wir noch hin? Vielleicht fragen Sie auch mal im Haus Emmaus nach, was die Bewohner und deren Angehörige zu Ihren Plänen sagen. Dort gibt es bestimmt auch eine Reihe von Menschen, die von einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der verlängerten Freiligrathstraße negativ betroffen wären. Bitte beantworten Sie unsere Fragen und zerstreuen Sie unsere Bedenken. Vielen Dank und viele Grüße [redacted] ich habe eine General-Vollmacht für meine Frau	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Littig, Anja **Von:** Stadtentwicklung **Gesendet:** Montag, 2. Dezember 2019 14:22 **An:** Littig, Anja **Betreff:** WG: bebanauungsplan kletterrei stedeten **Von:** [redacted] **Gesendet:** Sonntag, 1. Dezember 2019 15:10 **An:** Stadtentwicklung **Betreff:** bebanauungsplan kletterrei stedeten STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 01. Dez. 2019 Geschäftsbereich Stadtentwicklung Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner (Gartennutzer) möchte wir zum Bebauumgsplan Kellterei Stedten gerne einiges dazu anmerken. Wir hoffen sehr , das wir unseren Tier und Insektenbestand auch nach Bebauung erhalten können. Anders als Ihre Bestandsaufnahme der Tiere und Insekten , haben wir einiges mehr . Von Erdbienen , Hornissen , Libellen , Wildbienen , blaue Holzbiene , Hummeln und natürlich Schmetterling. beherbergen wir Molche , Feuersalamander , Igel und Eichhörnchen sowie viele Vögel. außerdem vermuten wir in unserem Garten Feldhamster. Wir gestalten unseren Garten ganzjährig so , das sich viele Tiere und Insekten wohlfühlen (Freiberufler) Der Herr Stedten erhält die Bienen vom Bieneninstitut und macht lediglich einen Blühstreifen , als Ersatz für die gefällten Obstbäume werden wieder Obstbäume gepflanzt ,wir hingegen setzten auf ein ganzjähriges Angebot für die Insekten. Auf das Wert gelegt wird , von Naturschutz und man /wir von Monokulturen abstand nehmen sollten. Davon abgesehen , nutzen wir unseren Garten zur Erholung und hoffe , das diese nicht durch Lärm und Wildpinkler gestört wird. Zudem hoffen wir bzw , gehen davon aus , das auch an Parkplätze für die umliegenden Gärten gedacht wird, Natürlich machen wir uns jetzt auch Gedanken darüber , ob noch mehr gebaut wird , nachdem Herr Stedten damit angefangen hat. Mit freundlichen Grüßen [redacted] 1	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

Littig, Anja

Eingegangen: 17. Dez. 2019 GB 61

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 17. Dezember 2019 14:29
An: Stadtentwicklung; Littig, Anja
Betreff: Widerspruch gegen Bebauungsplan 249 wegen fehlerhafte Gutachten.

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 249 wegen fehlerhafter und unvollständigen Gutachten ein.

1.: 008-bplan-nr.-249-verkehrsuntersuchung-aktualisiert
Es wurden die Veranstaltungen mit Peter Schüssel nicht ausreichend berücksichtigt.
Peter Schüssel, ca. 8 Veranstaltungen pro Jahr mit ca. 200 Gästen bedeutet 100 Parkplätze mehr, da diese Klientel aufgrund des meist fortgeschrittenen Alters per PKW anreist. Zusätzlich jährlich 1600 Fahrbewegungen.

Die Anzahl von 26 Parkplätze ist zu gering, da zusätzlich bei dieser Anlagengröße von 10 für Angestellte mit PKW ausgegangen werden muß.
220 Arbeitstage mal 10 PKW ergibt 4400 Fahrzeugbewegungen zusätzlich.

Zusätzlich 2 Belieferungen eines Getränkelieferanten für Bier, Wasser und Limonaden je Woche mit 7,5 to LKW ergibt 200 LKW Bewegungen jährlich.

Die Lage der Parkplätze ist zu weit von der Gastronomie entfernt, die Besucher parken dann im Sommer die Kleingartenanlagen zu und fahren über die Ebertstraße wieder ab. Dies wurde nicht berücksichtigt.
Die „Randstreifen westlich des Geländes“ stehen daher im Sommer nicht zur Verfügung.

Ich fordere eine weitere Evaluierung der Verkehrsströme 1 Jahr nach Eröffnung, damit Fehlgutachten bloßgestellt werden. Diese sind zu veröffentlichen und Maßnahmen zur Verkehrslenkung umzusetzen.
Weiterhin ist die Lärmausbreitung ein Jahr nach der Betriebsaufnahme, ein Jahr lang zu untersuchen und die Ergebnisse sind zu veröffentlichen.

Es finanziert niemand 90m² Seminarraum, wenn dieser nicht mindestens 2 mal wöchentlich ausgelastet sein wird.
Daher ist mit erhöhtem fahrtaufkommen und Omnibusverkehr zu rechnen.
Es fehlen daher Busparkplätze und Wendeschleifen

Das Verkehrsaufkommen aus und in nördliche Richtung ist nicht betrachtet worden.

Generell ist das Verkehrsgutachten als unvollständig zu werten und daher abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
61440 Oberursel
Sowie betroffener Kleingärtner.

1

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Littig, Anja **Von:** Stadtentwicklung **Gesendet:** Freitag, 20. Dezember 2019 09:26 **An:** Littig, Anja **Betreff:** WG: AW: Stellungnahme zum B-Plan 249 - Kelterei Steden STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 20. Dez. 2019 Geschäftsbereich Stadtentwicklung **Von:** "R[redacted] **Gesendet:** Freitag, 20. Dezember 2019 09:12 **An:** Stadtentwicklung **Betreff:** Aw: AW: Stellungnahme zum B-Plan 249 - Kelterei Steden Sehr geehrte Damen und Herren, wir verweisen auf unsere per Mail übermittelte Stellungnahme vom 28.09.2018. In der Sache hat sich nichts geändert. Im Außenbereich ist aus unserer Sicht gegen die Kelterei samt Wohnhaus nichts einzuwenden. Das entspricht auch dem Regionalen Flächennutzungsplan. Nicht privilegiert und damit nach § 35 BbauG nicht zulässig ist der Gastronomiebetrieb incl. Tagungsräumen. Auch wenn in den Begründungen die angebliche „Untergeordnetheit“ genannt wird. Die Größe des Gastronomiebetriebes und die Tagungsräume lassen in Verbindung mit den geplanten Öffnungszeiten diesen Schluss schon nicht zu. Hinzu kommen die avisierten Events wie Kelter- und Apfelblütenfest, welche beispielhaft genannt werden. Bisher hatte man nur eine Straußwirtschaft – jetzt soll das ganze Jahr bewirtet werden. Und genau diese Nutzung ist am alten Standort nicht möglich. Deswegen muss man jetzt versuchen, den ganzjährigen Gastronomiebetrieb am geplanten Standort als untergeordnet zu verkaufen. Als vorrangig wird die Kelterei genannt. Aber das Keltern findet nicht das ganze Jahr statt – dies ist auf wenige Monate beschränkt. Natürlich kann man auch für einen längeren Zeitraum keltern, dann müssten aber Fremdäpfel angeliefert werden – was die Brüder Steden ja vehement verneinen. Für uns stellt sich dann die Frage: was stimmt denn? Die Gaststätte ist nur untergeordnet, dann muss die Anlieferung von Fremdäpfeln erfolgen oder die Gaststätte ist nicht untergeordnet, dann ist sie nicht genehmigungsfähig. Das aktualisierte Verkehrsgutachten geht von bis zu 300 zusätzlichen Fahrten pro Tag aus. Es mag sein, das diese in der Freiligrathstraße nicht als erheblich anzusehen sind. Für die „verlängerte“ Freiligrathstraße ist dieses Aufkommen aber als viel zu hoch anzusehen. Es handelt sich hierbei nur um einen (asphaltierten) Feldweg - und keine Straße, welche aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten auf Gegen- und Ausweichverkehr ausgelegt ist. Wie bitte schön soll ein Ausweichen aussehen, wenn ein 2 m breites Fahrzeug einen Fahrradfahrer überholen möchte und dabei die üblicherweise geforderten 1,5 m Abstand einhalten soll – auf einem Feldweg der nur 3,5 m breit ist. Und genau das wird an den Hauptverkehrszeiten (Wochenende, schönes Wetter) vermehrt auftreten. Zumal dann auch noch jede Menge anderer Verkehrsteilnehmer dort unterwegs sind: Fußgänger, Inliner etc.. Glauben Sie uns, als unmittelbare Anlieger wissen wir sehr wohl, was dort am Wochenende los ist – und bei schönem Wetter wird es noch viel mehr. Und da wollen Sie tatsächlich noch mehr Autoverkehr hinlotsen. Wir bezweifeln auch, dass die geplante Stellplatzanzahl ausreichend ist. Wir befürchten, dass der Zugang zu unserem Grundstück dann irgendwann zugeparkt ist. Wieso müssen die Parkplätze eigentlich an der geplanten Stelle entstehen und nicht näher am Objekt? Die Fahrradstellplätze plant man direkt am Objekt. Wollen die Stedens Lärm und Abgase nicht direkt vor der Tür haben?? Ironiemodus aus. 1	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Im Übrigen finden wir es nicht toll, dass direkt vor unserem Grundstück ein Parkplatz mit 26 Stellplätzen und den daraus entstehenden Geruchs- und Geräuschbelästigungen errichtet werden soll – wohlgemerkt in einem Kleingarten-/Naherholungsgebiet. Der bisherige, durch die Kleingärtner verursachte, Verkehr ist relativ überschaubar. Wenn dann aber an den (schönen) Sommertagen die Gaststätte stark frequentiert ist, wird es zuviel ! Im Entwurf zur Begründung wird weiterhin darauf hingewiesen, dass für die Schaukelterei Schulklassen als Zielgruppe gewünscht sind. Im Verkehrsgutachten steht, Schulklassen sollen zu Fuß kommen. Wie soll das denn funktionieren? Dann wären diese Besuche tatsächlich nur sehr begrenzt möglich – wenn man sich anschaut, welche Schulen in Fußreichweite liegen. Aber wenn Schulklassen aus größerer Entfernung anreisen..... ????? Dann wohl mit dem Bus – der soll aber lt. Verkehrsgutachten nicht bis zur Kelterei fahren. Die BusbesucherInnen sollen vorher aussteigen und dann laufen. Soweit so gut – und wo stellt sich der Bus hin?? Man will darauf hinwirken, dass die Besucher mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad anreisen. Lt. Bürgermeister Brum sei es zumutbar, dass Besucher aus dem Norden Oberursels mit dem Fahrrad kommen (Bericht TZ vom 04.09.2019). Und bei einem Treffen größerer Gesellschaften soll lt. Stadt ein Verweis auf Parkplätze im Gewerbegebiet „Drei Hasen" erfolgen (ebenfalls Bericht TZ vom 04.09.2019). Und darauf sind alle Gutachten und die Parkplatzplanung ausgerichtet. Und wenn der geneigte Besucher das ignoriert?? Dann sind wir die Leidtragenden!! . Was soll das? Die Verkehrserschließung ist hier so oder so aus unserer Sicht keineswegs gesichert. Bei der Summe aller Bedenken, welche ja auch von vielen anderen Anliegern (u.a. an den beiden Bürgerversammlungen) vorgetragen wurden, stellt sich für uns schon die Frage, wieso man im Rathaus darüber so einfach hinwegsieht und das Vorhaben „durchziehen" möchte. Die ganzen vermeintlichen Begründungen erwecken in uns den Eindruck, man will sich das Ganze schönreden. Objektiv betrachtet ist die Gastronomie nicht untergeordnet. Wieso man das bei der Stadt (den Gremien, der Stadtplanung) so nicht sieht (oder sehen will), erschließt sich uns nicht. Mit freundlichen Grüßen [redacted] 61440 Oberursel **Gesendet:** Montag, 01. Oktober 2018 um 07:52 Uhr [redacted] hiermit bestätigen wir den fristgerechten Eingang Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 249. 2	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
Der Magistrat
Eing. 20. Dez. 2019
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren

hiermit gebe ich [redacted]

wohnhaft in [redacted] ngsplan Nr.249

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
X	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.
X	Durch dieses Bauvorhaben wird der PKW-Verkehr dramatisch zunehmen. Die Nachtruhe wird nicht mehr gewährleistet sein. Fußgänger und Radfahrer werden durch die PKWs und LKWs gefährdet.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

M [redacted]

Oberursel, den 19.12.2019

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
[redacted] Eingegangen: 03. Jan. 2020 GB 61 Oberursel, den 19.12.2019 STADT OB[redacted]RSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT I II III Eingang: 20. Dez. 2019 An den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) Geschäftsbereich Stadtentwicklung z. Hd. Frau Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit gebe ich [redacted] 61440 Oberursel zum Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab. Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meines minderjährigen Kindes ab. Als Bewohner der Kreuzung Freiligrathstraße/ Bleibiskopfstraße befürchten wir, dass die Reisebusse vor unserem Grundstück parken und unsere Lebensqualität durch die dadurch entstehende Lärmbelästigung gemindert wird. Wir haben Bedenken, dass die Reisebusse mit laufendem Motor vor unserem Haus parken und sich dort spätabends alkoholisierte Reisegruppen versammeln, die die Nachtruhe nicht achten und dort auf ihre Busse warten. Gerade als Eltern haben wir hier große Bedenken, dass unser Sohn in seinem Schlaf gestört wird. Weiterhin befürchten wir, dass unsere und die Sicherheit unseres Sohnes durch den Verkehrszuwachs gefährdet wird und er nicht auf der Straße Fahrrad fahren oder spielen kann. Außerdem befürchten wir auch eine zunehmende Lärmbelästigung durch den Verkehrszuwachs. Wir befürchten weiterhin, dass der Wert unserer Immobilie und unsere Wohnqualität enorm sinkt, wenn die oben aufgeführten Befürchtungen eintreffen. Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
Der Magistrat
Eing. 20. Dez. 2019
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren

hiermit ge[redacted]

wohnhaft i[redacted]

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
X	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen ~~Kinder~~ ab. Enkel
X	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine ~~Kinder~~ Enkel nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
X	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
X	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

[redacted]

Oberursel, den 15.12.19

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
Der Magistrat
Eing. 20. Dez. 2019
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit ge[redacted].

wohnhaft [redacted] Oberursel zum Bebauungsplan Nr.249 „Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
X	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
X	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

[redacted]

Oberursel, den 20.12.19

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

Eingegangen: GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
Eingang: 10. Dez. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich [redacted]

wohnhaft in [redacted]

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
X	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
X	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
*X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.
	* Im Wohnquatier der OWG hallt es aufgrund der Bauwe[illegible] ungemein (gerade bei Gesprächen auf dem Gehweg).

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Oberursel, den 8.12.2019

Stellungnahme

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
CF | III
Eingang: 20. Dez. 2019

Eingegangen: GB 61

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich, [redacted],

wohnhaft in 61440 [redacted] Bebauungsplan Nr.249

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können. Die Verkehrsuntersuchung (Oktober 2019) berücksichtigt das nicht als Belang der umliegenden Wohnbevölkerung.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen werden und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir. Dadurch wird die Sicherheit der Wohnbevölkerung der umliegenden Grundstücke gefährdet.
X	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das Blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet. Diese Konstellation wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt.
	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern. Außerdem ist die Schallimmissionsprognose insoweit unvollständig und geht nur von Immissionen bei einer maximalen Auslastung von 70% aus.
X	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt. Die Verkehrsuntersuchung untersucht insoweit nur unzulänglich die Konstellationen des Begegnungsverkehrs.
	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit [redacted]

Oberursel, den 19.12.2019

Prüfungsergebnis der Stadt

Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

An den
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

anja.littig@oberursel.de
stadtentwicklung@oberursel.de

Eingegangen: GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
Eingang: 10. Dez. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich [redacted]

wohnhaft in [redacted]

„Aussiedlung Kelterei“ folgende Stellungnahme fristgerecht ab.

Kreuz	
X	Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner minderjährigen Kinder ab.
X	Ich befürchte durch das Vorhaben einen massiven Verkehrszuwachs, so dass meine Kinder nicht mehr auf den ruhigen Feldwegen Fahrrad fahren können oder auf der Straße spielen können.
X	Ich befürchte, dass der LKW-Zulieferverkehr und PKW-Verkehr massiv zunehmen wird und es zu immer mehr Begegnungsverkehr auf der eh schon schmalen verlängerten Freiligrathstraße kommen wir.
	Ich befürchte, dass die Anzahl der Sitzplätze durch eine dichtere Bestuhlung mittelfristig erhöht wird. Für die größere Anzahl an Gästen würden dann die Stellplätze nicht ausreichen, der (Parksuch)-verkehr nähme zu, ebenso wie das blockieren von Stellplätzen in unserem Wohngebiet
X	Ich befürchte, dass einer einzelnen Familie ein Vorteil verschafft wird, da die Hoffnung besteht, dass ihre Felder nördlich des Plangebiets in Bauland umgewandelt werden können. Die Pläne zur Entwicklung des Gebiets im Rahmen des BP 22c (Nähe Alten Leipziger) legen eine solche Möglichkeit nahe.
	Ich befürchte, an den Kosten (Ausbaukosten, Unterhaltungskosten, Steuern und Abgaben), die durch eine später notwendige Erschließung / Sicherheitsmaßnahmen in der verlängerten Freiligrathstraße entstehen, als Anwohner beteiligt zu werden.
*X	Ich befürchte die Zunahme von Lärm durch: Beschallung im Außenbereich // Gäste die auf dem Nachhauseweg die Nachtruhe nicht respektieren // Fahrzeuge, die in den frühen Morgenstunden Waren anliefern.
	Ich befürchte, dass Reisebusse vor meinem Haus parken // in meiner Straße parken und in der Wartezeit den Motor (Heizung, Klimaanlage) laufen lassen.
X	Ich befürchte, dass die Sicherheit von Radfahrern nicht gewährleistet ist, insbesondere um die Mittagszeit, wenn es zu gefährlichen Begegnungen von motorisierten Gästen und Schulkindern auf dem Nachhauseweg kommt.
	Ich befürchte den Bypass zwischen An den Drei Hasen und der Freiligrathstraße als Abkürzung für den Individual- und Schwerlastverkehr und die Verkehrszunahme.
X	Ich befürchte eine Wertminderung meiner Immobilie / eine Abnahme meiner Wohnqualität bei gleichbleibender Miete.
X	Ich befürchte, dass die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge aufgrund des engen Fahrweges und wild parkenden Fahrzeugen nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen können.
X	Ich befürchte, dass schützenswerte Tiere (z.B. Bergmolche, Feldlerchen) durch die Bebauung aus ihrem Revier vergrämt werden.
	* Im Wohnquartier der OWG hallt es aufgrund der Bauweise ungemein (gerade bei Gesprächen auf dem Gehweg).

Ich bitte Sie um eine schriftliche Eingangsbestätigung und eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Oberursel, den 8.12.2019

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
about:blank Eingegangen: 14 Dez. 2019 GB 61 als E-Mail vorab Sehr geehrte Damen und Herren, 160 Teilnehmer der 2. Informations-Veranstaltung durften sich gewundert haben, dass nur die Verwaltung zur Sache gesprochen hat und überwiegend Bürgermeister Hans-Georg Brum auf Beiträge der Besucher antwortete. Warum schwiegen Steden-Brüder durchgängig? Normal ist dies nicht. Vorab erhielten das Regierungspräsidium und der Regionalverband als Reflektion auf die 2. Bürgerinformations-Veranstaltung die beigefügte Notiz. In der TZ erfolgte eine Reaktion auf diese Notiz. Ob Stedens es wollen oder nicht, ein solcher Präzedenzfall - Ausflugsgaststätte, kleiner "Possmann" und jetzt wieder Doppelhaus für Eigenbedarf? - dürfte Begehrlichkeiten wecken. In der ersten Info-VA bezifferten die Steden-Brüder das Kelterei-Volumen mit 30.000 Litern pro Jahr! Dieses deutet in der Tendenz auf Nebenerwerbs-Landwirtschaft hin. Offen bleibt die Frage, wie neben dem Eigenbedarf mit dem Ertrag der 150 x 75 Meter grosse Anbaufläche - auch wenn diese verdoppelt wird - eine stetige Belieferung von REWE und Edeka gedeckt werden kann? Leider ging aus dem TZ-Beitrag nicht hervor, wer mit Bick auf die Verkehrssicherungspflicht nach den Vorstellungen der Initiatoren die Kosten für die Beleuchtung und Verbreitung der Strasse tragen soll? Es kann doch wohl nicht sein, dass die Oberurseler Bürger den Millionenaufwand tragen sollen? Offen bleibt, wie die Steden-Brüder eine Ausweitung des schon heute vorhandenen Schleichverkehrs auf den drei Zufahrtsstrassen verhindern wollen? Der von den Steden-Brüdern angesprochene "Mauschelei-Hinweis" wäre nur dann nachvollziehbar, wenn aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen das Projekt genehmigt würde! ---- Ergänzend zu der Notiz noch folgende Stellungnahme zum B-Plan 249. Nach § 4 Abs. 1 Gewerberecht-Zuständigkeitsverordnung Hessens ist die Sitzplatzzahl einer Straußwirtschaft auf 40 Sitzplätze begrenzt. Und dazu gehört garantiert auch kein "Schulungsraum", der ebenso wie andere Räume in dem mehrstöckigen Projekt für Events nutzbar wäre! Daneben bedarf eine Straußwirtschaft nur bei Öffnung von höchsten vier Monaten im Jahr keiner Erlaubnis! Aufgrund beider Vorschriften handelt sich der Sache nach um keine Straußwirtschaft, aber auch nicht um eine Schaukelterei, sondern um eine Ausflugsgaststätte bzw. einen "normalen Gutsausschank" im geschützten Aussenbereich. Davon ausgehend bedarf die Realisierung der Ausflugsgaststätte in Verbindung mit den dem Bau zweier Hallen einer Genehmigung. Da das Projekt nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) entwickelt wurde, muss die Stadt Oberursel (siehe Bad Vilbel 10/18/Bp - Regionalverband FRM) wenn noch nicht geschehen, zunächst einen Antrag auf Änderung des RegFNP stellen. Ob dieser genehmigt wird, ist aufgrund der "Strategischen Umweltprüfung (SUP)" des Regionalverbandes bei 5,6 Umweltkonflikten für die Planfläche fraglich. Diese Vorschriften und das Vorgehen müsste die Verwaltung kennen und beachten! Auch von dieser erhalten beide Träger öffentlicher Belange eine Kopie. Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung mittels E-Mail. Link 12.12.2019, 20:34	**Beschlussvorschlag A - Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben!

Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019

160 Teilnehmer haben die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019 besucht. Das Thema bewegt die Menschen und ist umstritten. Die engagierte Diskussion verlief durchgängig sachlich.

Der Bebauungsplan zielt auf die Errichtung von **zwei Hallen und einem Wohnhaus** auf einem 2 ½ Hektar grossen und zum Teil als Apfelplantage genutzten Areal. Nach Auffassung von der überwiegenden Zahl der VA-Teilnehmer wäre Projektgenehmigung ein **Präzedenzfall**, der die Ablehnung vergleichbarer Projekte durch ggf. drei Bauern schwierig macht und der **Zersiedelung des Naherholungsbereichs** Vorschub leistet!

Erwähnenswert ist, dass weder in der Informationsveranstaltung im Vorjahr noch in der 2. Info-Veranstaltung kein Vertreter der Familie zu dem Projekt inhaltlich keine konkreten Aussagen gemacht haben, sondern die **Verwaltung als deren „Interessenvertreter“ auftrat**. Die Interessen der Familie in deren Beiträgen, nicht aber Auswirkungen mit Blick auf das **Gemeinwohl.** Dies veranlasste einen Teilnehmer zu hinterfragen, warum die Verwaltung sich so stark für die Familie Steden einsetzt? Die Antwort war inhaltlich nicht nachvollziehbar. In dem Zusammenhang waberte der Begriff Amigo-Haltung durch den Raum.

Die Vorbehalte der Besucher hinsichtlich einer möglichen **Zersiedelung des Areals** entlang der A661 sind darauf zurückzuführen, dass unter der Lisa-Meitner-Strasse vor dem Hessentag 2011 grosse Abwasserrohre verlegt wurden. Diese Massnahme macht aber nur mit Blick auf eine Bebauung der Felder in Richtung der Steden-Halle Sinn. Dazu passt, dass die Bebauung des Parkplatzes der Alten Leipziger am oberen Ende der Felder mit dem **B-Plans 22** eingeleitet ist. Jetzt ist auch noch im REK eine Erweiterung des Gewerbegebiets und zudem eine Wohnbebauung nördlich der Lisa-Meitner-Strasse angedacht. **Der B-Plan 249 basiert weder auf den RegFNP 2010 noch auf das REK!**
https://www.oberursel.de/de/de/bekanntmachung-artikel/bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-22c/

Die Kelterei- Verlagerung einscheint vorgeschoben und wäre daher Etikettenschwindel. Mit KiTas haben auch fasst alle Kinder Keltereivorführungen erlebt. Fakt ist, dass die vorhandenen Halle mit Blick auf Äpfel aus Baden-Württemberg zur Verabeitung von deutlich mehr als 30 Tonnen reicht. Die Abgabe an REWE Regional dürfte höher sein. Wozu die neue Halle – wenn der Absatz nicht drastisch erhöht wird?

Die im Bauantrag fixierten Bauvorhaben werden im Kern gewerblicher bzw. wohnwirtschaftlicher genutzt. Davon ausgehend ist der **Bauantrag unter Bezug auf § 35 (1) BauGB abzulehnen**, weil es sich bei den Hallen und dem Wohnhaus um **keine priviligierten Vorhaben** handelt. Beachtenswert ist die Legaldefinition des § 201 BauGB:

22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 1

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben!

Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019

*„**Landwirtschaft** im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“*

In § 35 (2) BauGB festgehalten: **Sonstige Vorhaben können im Einzelfall (nur) zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.**

Die Erschliessung über eine 3,50 m breite und unbeleuchtete Strasse ist nicht akzeptabel. Daraus resultierende Verkehrskon flikte und das zugrundeliegende Mengengerüst sind im Punkt 4 dargestellt.

Angesprochen wurden auch die **Zusatzbelastungen der Wohnquartiere & Innenstadt** mit mehr als 150.000 Fahrzeugbewegungen/Jahr. Eine **Erschliessung** über das Gewerbegebiet Drei Hasen statt über die Freiligrahtstrasse ist auch kritisch, würde aber in Verbindung mit dem notwendigen Strassenausbau einige Konflikte reduzieren.

Es entstand der Eindruck, dass die Verwaltung die **Vorbehalte der Teilnehmer** gegen die **Zerstörung des Naherholungsgebiets**, mit Blick auf viele **kritische Begegnungen** von Verkehrsteilnehmern **bewusst ignoriert** und durch Verabschiedung des Bebauungsplans Fakten geschaffen. Zielt dies auf das **Ausgehebeln** von **Vorschriften und Urteilen?** Fakt ist, dass die § 35 (2) BauGB geforderte Voraussetzung nicht gegeben sind!

Erschütternd war das **flapsige Herunterspielen von Hinweisen auf die Gefährdungen!** Auf den 300 bzw. 500 m langen Teilstücken ergäben sich hunderte Begegnungen von Autos mit Radfahrern, Schülern, Fussgängern mit mit Kleinkindern sowie dutzende Autobegegnungen. Scheinbar kannten die Planungsexperten **rechtliche Konsequenzen für Autofahrer** nicht. Anders wäre es reiner Zynismus! Beachtenswert ist auch, dass es sich bei dem Teilstück in Verlängerung der Freiligrathstrasse um einen offiziellen und stark genutzten **Schulweg** von und nach Oberstedten und Bad Homburg handelt!

Ergänzend ist auf die **„Strategische Umweltprüfung“** (SUP) vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main hinzuwiesen. In Verbindung mit einem gleich gelagerten Fall – Bad Vilbel 10/18/Bp – stellt sich die Frage, ob ein Antrag auf Änderung des RegFNP 2010 gestellt wurde, da der Bebauungsplan 249 nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde? Regionalverband und Regierungspräsidium dürften unter Bezug auf die Pflicht-Veröffentlichung i.V. mit der Planauslegung diesen schon angefordert haben!

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen sowie verfügbare umweltbezogenen Informationen:
https://www.oberursel.de/de/bekanntmachung-artikel/bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-249-1/

22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 2

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben!

Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019

Themenbereich 1 = Gaststätte

In der Informationsveranstaltung wurde seitens der Verwaltung erwähnt, dass die **Gaststätte von einem „Fremden“** geführt werden soll. Dies könnte ein Gastronom aus Oberursel sein, der auczh als CDU-Stadtverordneter aktiv ist.

Dass die **Zahl der Sitzplätze** im Innen- und Aussenbereich jetzt von 120 auf 80 sowie von 120 auf 85 ohne jegliche bauliche Veränderungen reduziert wurde, ist als taktisches Spielchen zu positionieren. Damit hätten die Innenplätze eine Grundfläche, die für ein **Vier-Sterne-Restaurant** kalkuliert wird! In beiden Veranstaltungen wurde weder Lage noch Grösse der Fläche für die Aussengastronomie dargestellt und auch keine Schallschutzmassnahmen konkretisiert! Die Sitzplatzzahl ist in winigen Minuten leicht zu erhöhen.

Gaststätten unterliegen den Vorschriften des Gaststättengesetzes sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), das durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert wird. Die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm in reinen Wohngebieten** betragen 45 dBA tagsüber und 55 dB nachts. Entscheidend ist die tatsächliche Geräuschkulisse und gemessen wird die Lautstärke im Zweifelsfall am offenen Fenster bzw. in der Wohnung des Anwohners.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Lärmschutzes für die Nachbarschaft ist im Vorfeld der Genehmigung eines Gastronomiegewerbes die **Angemessenheit von Schallschutzmassnahmen** zu prüfen. Auch wenn es in Oberursel keine Sperrzeiten gibt, so muss auch in lauen Nächten die Nachtruhe beachtet werden, die das **Gesetz von 22 Uhr abends bis sechs Uhr** morgens festgesetzt hat. Außerdem sind in der Außengastronomie neben Vorkehrungen zum Schallschutz grundsätzlich keine Musikanlagen oder vergleichbare Beschallung erlaubt. Halten sich Gastronomen nicht an die Lärmgrenzen muss die Gemeinde die Konzession entziehen und ggf. den Betrieb schließen.

Beachtenswert ist, dass die **begrenzte Zahl von Stellplätzen 125 m von der Gaststätte entfernt** liegen, so dass die mit dem Auto anreisenden Besucher zur Gaststäten 200 Meter an der Strasse entlang laufen müssen. Die zu Fuss und mit dem Fahrrad kommenden Gäste müssten 500 m ab der Bebauungsgrenze zurücklegen!

Ergebnis: Unstrittig ist, dass der Betrieb eines klassischen und das ganze Jahr geöffneten Gastronomie-Betriebs **eindeutig als gewerbliche und nicht als landwirtschaftliche Tätigkeit** zu positionieren ist! Die Genehmigung wäre ein Präzedenzfall. Damit hätten zumindest drei Bauern mit Ländereien Ansprüche, in dem Areal entlang der A661 weitere Gaststätten zu eröffnen!

Themenbereich 2 = Kelterei

Nach Aussagen der Verwaltung in der Veranstaltung – nicht die Unternehmer – beträgt das angestrebte **Kelterei-Volumen** im Jahr 30.000 Liter (zwei Lkw-Ladungen). Zur Verarbeitung inkl. Belieferung von Dritten, also Keltern, Lagern, Konfektionierung und Distribution, reicht die derzeit vorhandenen Halle.

Es ist nicht zu beanstanden, dass mit dem Aufbau des neuen Vertriebskanals Geld verdient werden soll. Eine neue Halle macht aber nur dann Sinn, wenn sich die **Investitionen** zum Ausbau der Verarbeitungskapazitäten durch höhere Deckungsbeiträge und mehr Gewinn **amortisieren**. Mit Ausweitung des Geschäftsfeldes und dem Bau einer neuen Verarbeitungshalle stellt sich die Frage, **wieviel Tonnen Fremdämpfel zukünftig** pro Woche, pro Monat bzw. im Jahr verarbeitet werden sollen?

In einem wunderschönen Chart mit vielen Apfelbäumen wurde die Ausweitung der Apfelplantage dargestellt. Nur fehlten auf dem Chart **Stellplätze für Anlieferer und Kuriere**, weil selbst vor den Hallen Bäume dargestellt wurden. Davon ausgehend könnten Anlieferer und andere Fahrzeuge nirgends halten und grössere Lieferfahrzeuge nicht einmal wenden.

Der **Ertrag der kleinen Plantage** dürfte auch bei Erweiterung der Anbaufläche nur für Eigenbedarf der angedachten Gaststätte reichen, zumal neue Bäume nun mal mehrere Jahre wenige Äpfel tragen. Aufgrund der geringen Anbaufläche muss schon jetzt als Grundlage zum Apfelweinvertrieb an Handelskonzerne und an Dritte zwangsläufig auf Äpfel von Dritten zurückgegriffen werden.

22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 3

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben! Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019 Nachbarn berichten, dass **Apfelanlieferungen schon jetzt aus Baden-Württemberg** erfolgen. Auf diese Feststellung gingen die Vertreter der Verwaltung in der Info-Veranstaltung mit keinem Wort ein. Demgegenüber wird werblich herausgestellt, dass die Produkte ausschließlich von hier stammen. Fazit: Die **Verarbeitung von Fremdäpfeln ist keine landwirtschaftliche sondern gewerbliche Tätigkeit**. Dieser Geschäftsbereich und damit auch der Fremdbezug soll mit Bau der 3. Halle ausgeweitet werden. Ansonsten würde die Investition keinen Sinn machen! http://www.wps-ernst.de/kelterei-steden-bei-rewe-aus-deiner-region/ **Themenbereich 3 = Wohnhaus** Nach Aussagen der Verwaltung in der Informations-Veranstaltung soll das angedachte Doppelwohnhaus **fremdvermietet** werden. Damit liegt eindeutig **Vermietung und Verpachtung** und keine landwirtschaftliche Nutzung vor! Eine Genehmigung wäre zugleich ein **Präzedenzfall** für weitere wohnwirtschaftliche Projekte und würde damit die **Zersiedlung der stadtnahen Erholungsgebiet** einleiten. Wenn schon, dann sollte eine solche Massnahme aber nur als städtebauliche Maßnahme erfolgen, weil dadurch mögliche Wertsteigerungen als Grundlage zur Erschliessung eines möglichen Quartiers verwandt werden könnten. Ansonsten würden davon die jetzigen Eigentümer mit riesigen Gewinnen profitieren und die Bürger für die durch Umlagen nicht gedeckten Erschliessungskosten aufkommen müssen! **Themenbereich 4 = Verkehrskonflikte** **Vorfahrt und Sicherheit für Fussgänger, auch gegenüber Radfahrern** An-/Ablieferung Kleingärtner Anmerkungen: Die vorgestellte Berechnung der Verkehrsbelastung war einseitig, undifferenziert und damit tendenziös. Diese berücksichtigte nur Zusatzbelastungen aufgrund des Gaststättenbetriebs, nicht aber die **Gesamtbelastung** aller Verkehrsteilnehmer verbunden mit konfliktträchtigen Begegnungen mit hohem Gefährtungspotential auf der schmalen Strasse. Dieses Thema wurde in der Informationsveranstaltungseitens der Verwaltung verniedlicht! Die neben der Obstplantage nach Bad Homburg zum Platzenberg verlaufende Verlängerung der Freiligraht strasse wird schon seit Jahrzehnten von Kleingärtnern, Ausflüglern und insbesondere von Familien mit Kleinkindern genutzt, weil diese dort das Laufen und Radfahren üben können. Der Abschnitt ist auch **Teil eines stark frequentierten Rad- und Schulweges**. Schon heute gibt es laufend Konflikte mit dem sich ständig ausweitenden **Schleichverkehr** von Oberursel nach Bad Homburg und umgekehrt! Was spricht dagegen, die Verlängerung der schmalen Freiligrahtstrasse, aber auch deren Verlängerung über das Lindenbäumchen als Spielstrasse auszuweisen? Nicht zuletzt deswegen, weil damit die Fussgänger auf den Abschnitten uneingeschränkte Vorfahrt erhielten. Durch die Erschliessung der bestehenden und geplanten Hallen über die Verlängerung der Freiligrahtstrasse ergäben sich **hunderte gefährliche Verkehrsbegegnungen** (1, Auto → Fussgänger & Radfahrer, 2. Radfahrer → Fussgänger sowie 3. Auto → Auto/Lieferfahrzeuge/Lkw). Zudem verursacht diese Erschliessung nachhaltige Zusatzbelastungen der Wohnquartiere und der Innenstadt = mehr als 150.000 Fahrzeugen/Jahr! Ein **Ausweichen ist nicht möglich**, weil neben der Strasse auf beiden Seiten **Wassergräben** verlaufen. Wie soll davon ausgehend beim Vorbeifahren der vorgeschriebene seitliche Mindestabstand von mind. 1,5 Metern eingehalten werden? 22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 4	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben!

Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019

Der **Fussweg** für die Besucher vom Gewerbegebiet beträgt heute rund 600 m und würde sich mit dessen Erweiterung auf rund 300 m verkürzen und damit 100 m kürzer als über die Freiligrathstrasse sein. Für den unvorbelasteten Betrachter stellt sich die Frage, ob die **Parkplatzpositionierung** nur darauf abzielt, eine möglichst grosse Fläche aus dem Aussenbereich herauszulösen, um die **Entwicklungen zu einem späteren Zeitpunkt** zu erleichtern? Beispielhaft der **Kronenhof** in Bad Homburg. Die Schliessung der Zufahrten von der Freiligrahtstrasse und von den Drei Hasen in Verbindung mit der Deklarierung beider Strassen zu Spielstrassen wären probate Mittel zur Steigerung der Sicherheit von Kindern und Erhohlungssuchenden! Die **Trennung der Fussgänger- von Anlieferungs- und Auslierungsverkehre ist unverzichtbar!**

Statt einer Ost-West-Anbindung ist eine **Nord-Süd-Erschliessung** über die Lisa-Meitner-Strasse, also über das Gewerbegebiet Drei Hasen vorteilhaft. Unter Einbeziehung der Stellplätze an den Schulen gibt es hier viele **gut erreichbare Stellplätze**. Unter anderem ist die Ausweitung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen angedacht, Diese wurde seitens des Bürgermeisters schon früher einmal ins Gespräch gebracht.

Damit würde der im Rahmen der ersten Bürgerinformations-Veranstaltung vom Leiter der Stadtentwicklung eingebrachte Vorschlag aufgegriffen, Warenanliefungen und Warenauslieferungen über das Gewerbegebiet Drei Hasen zu leiten. In der zweiten Informationsveranstaltung stellten die (Interessen-)Vertreter aus der Verwaltung auf Befragen fest, dass An- und Auslieferungen nur mit Sprintern erfolgen sollen. Scheinbar war diesen die Breite nicht bekannt. Die Breite über Aussenspiegel beträgt beim Sprinter 2,425 Meter. Entgegenkommenden Fahrzeugen blieben rechnerisch dann noch 1,075 Meter. Wie soll das gehen?

"Eng ist eine Strassenbereich idR, wenn der zur Durchfahrt insgesamt freibleibende Raum für ein Fahrzeug höchstzulässiger Breite (§ 32 I Nr. 1 StVZO) zzgl. 50 cm Seitenabstand bei vorsichtiger Fahrweise nicht ausreichen würde, Bay NJW 60 1484, Dü NZV 90 201, VRS 98 299, Ha NZV 95 402, VG Mü NZV 91 88, VG Berlin NZV 98 224, ohne dass es dann auf die wirkliche Breite des behinderten Fahrzeugs ankommt, BGH VR 98 299."

In der Straßenverkehrs-Ordnung steht in § 5 Abs. 4 S. 2 StVO: „Beim Überholen muss ein **ausreichender Seitenabstand** zu anderen Verkehrsteilnehmern, insbesondere zu den zu Fuß Gehenden und zu den Rad fahrenden, eingehalten werden.“ Nach einem Beschluss des OLG Karlsruhe (Az.: 9 U 9/14) müssen Autofahrer – auch bei Schrittgeschwindigkeit – mindestens einen seitlichen Abstand von einem Meter einhalten, wenn sie an einem Fußgänger vorbeifahren. **Notfalls müsse der Autofahrer anhalten, um den Fußgänger passieren zu lassen**. Diese Vorgaben kannten die Verwaltungsvertreter scheinbar nicht!

Bußgeldtabelle zum Seitenabstand

TBNR	Tatbestand	Strafe (€)	Punkte
103708	Sie gefährdeten als Fahrzeugführer ein Kind/einen Hilfsbedürftigen/einen älteren Menschen, insbesondere durch unzureichenden Seitenabstand beim Vorbeifahren/Überholen.	80	1
103709	Sie schädigten als Fahrzeugführer ein Kind/einen Hilfsbedürftigen/einen älteren Menschen, insbesondere durch unzureichenden Seitenabstand beim Vorbeifahren/Überholen.	100	1
105112	Sie hielten beim Überholen keinen ausreichenden Seitenabstand zu anderen Verkehrsteilnehmern ein.	30	

Seit den 1980er-Jahren gilt: Beim Überholen müsse der Seitenabstand zu einem einwandfrei fahrenden Radfahrer je nach der Geschwindigkeit des überholenden Kraftfahrzeugs etwa 1,5 bis 2 m betragen (OLG Saarbrücken 3 U 141/79). Auch das OLG Hamm verlangt mindestens 1,5 m Abstand (6 U 91/93). 2003 nannte das OLG Düsseldorf einen von „der Rechtsprechung generell für erforderlich gehaltenen Mindestabstand von 1,5 m“ (1 U 234/02).

22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 5

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

Umweltprüfung:

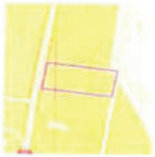
Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" im Stadtteil Dortelweil, Kulturelle Einrichtung'

Erstellt am 28.11.2016, Programmversion 6.5.0

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Dortelweil
Realnutzung (Stand 2016): 6260 Befestigter Fahrweg, 8110 Ackerland
Vorgesehene Nutzung: Kulturelle Einrichtung
Flur: 8, 7
Größe der Planfläche: 1,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Vorranggebiet für Landwirtschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Verkehrsgrün, einschließliche Lärmschutzanalgen, Flächen für die Landbewirtschaftung

Befliegung Hessen Stand 2015



Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (http://bit.ly/2jUPhuf), ebenso aktuell verwendete Daten (http://bit.ly/2A95HDs).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	6,1
Wirkzone	0	1,2

Raumwiderstand

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Siedlungsbeschraenkungsgebiet	.....0 m
Laermschutzbereich	.....0 m
Fluglaerm	.....0 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Emittierende Betriebe	..100 m
Gasfernleitungen	..100 m
Elektromagnetische Felder	.400 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m
Wasser	
Quellen	..100 m
FliessStillgewaesser	..100 m
Gewaesserzustand	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Potenzielle Ueberschwemmungsflaechen	.....0 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Potenzielle Grundwasserneubildung	.....0 m
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	.....0 m
Landschaft und Erholung	
Forstschutzgebiete	..300 m
Waldfunktionen	..300 m
Wald	..300 m
Naturpark	..300 m
Landschaftsbild	..300 m
Sichtbarkeit	1000 m
Bedeutende Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Freizeiteinrichtungen	..300 m
Kultur- und Sachgüter	
Baudenkmale	..100 m
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m
Bodendenkmale	..100 m
Bodendenkmale Limes	..300 m
Kulturhistorische Landschaftselemente	..100 m

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m
FFHGebiete	1000 m
Naturschutzgebiete	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Naturdenkmale	..300 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	..300 m
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	..300 m
Biotope	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m
Artenvorkommen	..300 m
Boden und Fläche	
Altlasten	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m
Bodenfunktionen	..100 m
Palaeontologische Denkmale	100 m
Geologische Besonderheiten	..100 m
Rohstoffe	.....0 m
Luft und Klima	
Luftbelastung	.....0 m
Kaltlufthaushalt	.....0 m
Bioklima	.....0 m

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" im Stadtteil Dortelweil, Kulturelle Einrichtung; Seite 2 **2. Bestandsaufnahme** **Restriktionen:** **(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)** **Vogelschutzgebiete** **Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **3%** Wetterau **Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%** Kiebitz, Eisvogel **Konflikte:** **(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)** **Straßenverkehrslärm** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **25%** (0,3 ha) Tg 65-70 dB, Tg 60-65 dB **Elektromagnetische Felder** **Wirkzone** (400): Betroffener Flächenanteil **< 1%** Hochspannungsfreileitung (380 / 110 KV) **Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)** **Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil **1%** Garten-/Landschaftsb **Biotope** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%** Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK) **Biotopverbundsystem** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **< 1%** (< 0,1 ha) Fläche des Biotopverbundsystems **Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **29%** Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population **Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (1,1 ha) Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %) **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (1,1 ha) sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen) **Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil **93%** sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen) **Potenzielle Überschwemmungsflächen** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **98%** (1,1 ha) Kolluvien/Abschwemmmassen (Bodenkarte) **Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (1,1 ha) Zone I nachrichtlich	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Konfliktanalyse zum Planvorhaben Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Düsseldorf" im Stadtteil Düsseldorf, Kulturelle Einrichtung, Seite 3 **Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **88%** (1 ha) Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung **Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (1,1 ha) hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr) **Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **< 1%** (< 0,1 ha) sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild **Bodendenkmäler** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **< 1%** (< 0,1 ha) Villa Rustica, Römische Kaiserzeit **3. Voraussichtliche Auswirkungen** **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben** Bestehende Vorbelastungendurch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Elektromagnetische Felder, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Straßenverkehrslärm (Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmimmissionen) **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)** **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung** für Potenzielle Überschwemmungsflächen (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen) **Flächen- und Funktionsverluste** für Bodendenkmäler, Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung) **Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung** für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Biotopverbundsystem (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Bodenumlagerung und -verdichtung) **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen** für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen) **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)** **Funktionsbeeinträchtigung** ür Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Vogelschutzgebiete, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, BiotopHinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

Umweltprüfung:
Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" im Stadtteil Dortelweil, Fläche für den Straßenverkehr, unbestimmt'
Erstellt am 28.11.2018, Programmversion 6.3.0

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Dortelweil
Realnutzung (Stand 2016): 6260 Befestigter Fahrweg
Vorgesehene Nutzung: Fläche für den Straßenverkehr, unbestimmt
Flur: 7
Größe der Planfläche: 0 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Vorranggebiet für Landwirtschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Flächen für die Landbewirtschaftung, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (http://bit.ly/2jUPhuf), ebenso aktuell verwendete Daten (http://bit.ly/2A95HDs).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	1,1
Wirkzone	0	1,2

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

Beflegung Hessen Stand 2015

Raumwiderstand

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m
FFHGebiete	1000 m
Naturschutzgebiete	300 m
Landschaftsschutzgebiete	300 m
Naturdenkmale	300 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	300 m
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	300 m
Biotope	300 m
Biotopverbundsystem	300 m
Artenvorkommen	300 m
Wasser	
Quellen	100 m
FliessStillgewaesser	100 m
Gewaesserzustand	100 m
Ueberschwemmungsgebiete	0 m
Potenzielle Ueberschwemmungsflaechen	0 m
Trinkwasserschutzgebiete	0 m
Heilquellenschutzgebiete	0 m
Potenzielle Grundwasserneubildung	0 m
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	0 m
Landschaft und Erholung	
Forstschutzgebiete	300 m
Waldfunktionen	300 m
Wald	300 m
Naturpark	300 m
Landschaftsbild	300 m
Sichtbarkeit	1000 m
Bedeutende Unzerschnittene Raeume	0 m
Freizeiteinrichtungen	300 m
Kultur- und Sachgüter	
Baudenkmale	100 m
Baudenkmale Fernwirkung	300 m
Bodendenkmale	100 m
Bodendenkmale Limes	300 m
Kulturhistorische Landschaftselemente	100 m

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Seveso Stoerfallbereich	0 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	500 m
Wohnumfeld Misch Bestand	300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	100 m
Boden und Fläche	
Altlasten	100 m
Bergschadensgebiete	100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	100 m
Neuversiegelung	0 m
Bodenfunktionen	100 m
Palaeontologische Denkmale	100 m
Geologische Besonderheiten	100 m
Rohstoffe	0 m
Luft und Klima	
Kaltlufthaushalt	0 m

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Konfliktanalyse zum Planvorhaben Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dorlewei" im Stadtteil Dorlewei, Fläche für den Straßenverkehr, unbestimmt, Seite 2 **2. Bestandsaufnahme** **Restriktionen:** (erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen) **Vogelschutzgebiete** **Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **4%** Wetterau **Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **1%** Kiebitz, Eisvogel **Konflikte:** **(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)** **Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)** **Wirkzone** (500): Betroffener Flächenanteil **7%** Gymnasium, Kinderbetreuung, Wohnbebauung, Verkehrsgrün, Parkanlage **Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **5%** Mischbebauung, Gemeinbedarf,diverse **Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)** **Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil **1%** Garten-/Landschaftsb **Biotope** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%** Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK) **Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen** **Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **9%** Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)** **Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil **97%** sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen) **Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)** **Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **106%** (< 0,1 ha) Zone I nachrichtlich **3. Voraussichtliche Auswirkungen** **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben** Keine Vorbelastungen **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)** **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung** für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen) **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)** **Funktionsbeeinträchtigung** für Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Vogelschutzgebiete, Biotope, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen	

Stellungnahme

B-Plan 249: Wesentliche Genehmigungsprämissen sind nicht gegeben!

Reflektion auf die Bürgerinformations-Veranstaltung am 13. Nov. 2019

Mengengerüst

Professionelle Planungen reflektieren mit realistischem Mengengerüst & Störfaktoren die Realität!!!

Auslastung der Sitzplätze: Innen = 4x tägl./2x, Aussen = 5x tägl./1x, Event = 2x tägl./1x

Spitzentage	120 (80) innen, 120 (85) aussen, 60 (25) Events	480 – 600 – 120 = ~1.200
Wochentags	*(keine baulichen Veränderg. = Zahl nur herabgesetzt)*	240 – 120 – 80 = ~440
Biergarten	2018 und 2019 = > 4 Monate sehr gutes **Biergartenwetter**	4 x 20 Tage/Monat = **80 Tage**
Sperrstunde	Keine Sperrstunde = **Aussengastronomie** 22:00 Uhr Ende!	Wo ist diese geregelt???

Spitzentag im Jahre 2022: ***(vom Anstieg der Einwohnerzahl auf >50.000/55.000 ist auszugehen!!!)***

Verkehrs-teilnehmer		*Bewegungen	Fuss-gänger	Rad	Auto-fahrten	Begegnungen	Begegnungen: Auto-Radfahrer Auto-Fußg, Radfahrer-Fußg
Besucher	Fussgänger	500	1000	-	-	-	Kinder/Erw.: 60/20 Std. x12 Std
Gaststätte	Rad	400		800		360	30/Stunde x 12 mit Fahrzeugen
	Auto	300	600		600	200	+ 200 m Fußweg zur Gaststätte
Kuriere	Lkw/Sprinter	2x20			80	40	Gaststätte & Apfelweinhandel
Apfelhandel	Anlieferg	5			10	5	1 Liter Apfelwein erfordert
	Auslieferg	10			20	10	rund 2 kg Äpel
Radfahrer	Schüler	150		400		150	1/2 zu Schulbeginn/ende
	andere	150		400		150	50 stündlich
Parkplatz-suchverkehr	Wo wenden diese?	120			240	100	Diese dürften verbotswidrig bis zur Gaststätte durchfahren
Falsch-Parker		40			80	80	Im Schnitt 5 pro Stunde x 8
Kleingärtner	Besucher	80			160	80	Fußgänger = 50 % der Fahrten
Schleich-verkehr	OBU-HG Gäste aus HG	100 60			200 120	100	alle fünf Minuten = 8 Std. alle zehn Min. = 10 Std.
Summen			~1.600	~1.600	~1.400	~1.300	wieviele kritische Begegnungen?

Es ist nicht nachvollziehbar, dass der ***Verkehrsexperte*** nur den Mehrverkehr durch Gaststättenbesucher berücksichtigte!
*Zahl der Hin- & Rückfahrten ist stets doppelt so hoch wie die Zahl der **Bewegungen** !

Fahrzeugbreiten über Außenspiegel:
- VW-Passat = **2.083 m** (1,820 m ohne)
- Sprinter = **2.425 m** (1,993 m ohne). Überholspur-Nutzung in BAB-Baustellen verboten!
- Pritschenwagen Crafter = **2.426 m** (2,040 ohne). Lkw = maximal 2,55 m!

Vorgeschriebener seitlicher Sicherheitsabstand (1,50 m) lässt bei 3,50 m Strassenbreite keinen Platz!)

Es ist davon auszugehen, dass einige Autofahrer trotz Verbotsschildern bis vor die Gaststätte fahren und auch vorbotswiedrig und verkehrsbehindern parken (wenn einer anfängt...!) und damit auch **Rettungswege zustellen**. Im Rahmen einer realistischen Planung gilt es, auch dieses Fehlverhalten zu berücksichtigen. Alles andere wäre naiv und unprofessionell!

22. November 2019 Verteiler = RP DA, RV Ffm, BUND, SDW Seite 7

Prüfungsergebnis der Stadt

Die Anregung zum „Mengengerüst“ wird nicht berücksichtigt.
Die Darstellung ist aufgrund fehlender Beschriftungen sowie Erläuterungen unverständlich.
Es wird daher auf konkret vorzufindende Fragen oder Daten eingegangen:

- Lt. Betriebskonzept sind im Innenraum 80 Sitzplätze, auf der Terrasse 110 und im Schulungsraum 26 Sitzplätze vorgesehen.
- Fragen zur Sperrstunde bzw. den Betriebszeiten werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Eine Einwohnerzahl von 50.000 oder 55.000 spielt für das jetzige Vorhaben keine Rolle.
- Es wurden alle relevanten Quellen für Neuverkehre berücksichtigt, nicht nur die durch Gaststättenbesucher (vgl. hierzu Anlage 1.1 Tabelle „Abschätzung Neuverkehr“) Je nach Szenario werden „zusätzliche KfZ-Fahrten / Tag“ zwischen 40 und 60 Fahrten angegeben. Diese Fahrten beinhalten (siehe „*zusätzliche Fahrten“ am Ende der Tabelle): zweckgebundene Wohnnutzung, Schaukelterei, Anlieferung, Hofverkauf, Beschäftigte Gastronomie.
- Die Fahrzeugbreiten werden zur Kenntnis genommen und auf den § 5 StVO verwiesen.
- Rettungswege werden freigehalten.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

Dienstag, 10. Dezember 2019

Steden-Brüder wehren sich gegen Vorwürfe

OBERURSEL Kritik an Kelterei-Vorhaben

Die Brüder Florian und Valentin Steden fühlen sich von den Gegnern ihres Bauprojektes an der verlängerten Freiligrathstraße unfair behandelt. Bei einem „Alternativen Sonntagsspaziergang“ hatten Teilnehmer heftige Kritik am Vorhaben der beiden Obstbauern geübt, ihre Kelterei aus der Altstadt an den Stadtrand auszulagern und dort zusätzlich eine ganzjährig geöffnete Gastronomie zu etablieren.

Dabei seien leider auch einige Falschaussagen gefallen, ärgern sich die beiden Brüder. Im Gespräch mit der TZ haben sie nun ihre Sicht der Dinge deutlich gemacht. So stimme es nicht, dass sie von anderen Betrieben mit „Tiefkühlfrüchte“ beliefert würden. „Wir kaufen lediglich Kleinstmengen von privat auf“, versichert Valentin Steden. Und daran werde sich auch nach dem Bau der neuen Kelterei nichts ändern.

Zahl der Sitzplätze wurde reduziert

Außerdem handele es sich bei dem Grundstück, auf dem Kelterei und Gastronomie entstehen sollen, um eine landwirtschaftliche Fläche und nicht um ein Naherholungsgebiet, wie bei dem „Alternativen Sonntagsspaziergang“ behauptet wurde.

Befürchtungen, dass ihr Bauvorhaben der Startschuss für eine weitere Zersiedelung von Feld und Wiesen am Oberurseler Ortsrand sei, weisen die Brüder ebenso zurück. Das Gegenteil sei der Fall. Schließlich wollten sie in den kommenden Jahren sogar ausläufe Obstbäume pflanzen, um ihre Anbaufläche zuzuweisen. Lediglich ein Wohnhaus für den Eigenbedarf sei auf dem eigenen Areal vorgesehen. „Mehr wird es nicht geben.“

Umgekehrt werde ein Schuh daraus, erklären die Stedens. Die Aussiedlung diene vorrangig dazu, ihrem landwirtschaftlichen Betrieb eine wirtschaftliche Zukunft zu sichern. Und nur so sei garantiert, dass die vorhandenen Streuobstwiesen weiterhin gepflegt und erhalten blieben. In der Altstadt sei die Kelterei nicht mehr sinnvoll zu betreiben.

Was die Gaststätte angeht, werde daraus keine Event-Gastronomie oder Party-Location, versichern die Brüder. Geplant sei „ein ganz normaler Gutsausschank“, wie er auch bei vielen Winzern üblich sei.

Zusätzlichen Verkehr werde es geben, räumen die Brüder ein, allerdings nicht in der Dimension, wie die Kritiker behaupten. Und keinesfalls werde sich die Straße, die an ihrem Grundstück vorbeiführt, zur Durchgangsstraße nach Bad Homburg entwickeln. „Das ist voriger Blödsinn“, sagt Florian Steden.

Besonders ärgern sich die beiden Brüder über die Aussage, die Stadtverwaltung trete als „Interessenvertreter der Stedens“ auf. Das stehe offenbar auf ihren Vater Jörg, der Mitglied des Magistrats ist. Gerade um möglichen Mauscheleien-Vorwürfen entgegenzutreten, hätten sie den offiziellen Weg des Bebauungsplanverfahrens gewählt, erklären Valentin und Florian Steden.

Außerdem hätten sie von Anfang an den Dialog mit der Bürgerinitiative gesucht – der aus ihrer Sicht auch „immer konstruktiv“ verlaufen sei. Um den Kritikern entgegenzukommen, hätten sie die Dimension der geplanten Gastronomie deutlich reduziert.

So seien statt der ursprünglich vorgesehenen jeweils 120 Sitzplätze innen und außen nur noch je 80 geplant. Die neuerlichen Unruhe sind deshalb aus Sicht der beiden Brüder „kein fairer Umgang“.

Hessen Hallo Wofür eine große Halle? Sie aber Pr. § 14 – nur für Gemüse u. Obst in bisher VA geprüft? Bedürfg. Rewe & Edeka?