

Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Bommersheim

Bebauungsplan Nr. 254

„Mutter-Teresa-Straße“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 14.02.2020).

Oberursel und Wettenberg, den 22.07.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (14.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (14.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(14.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020 und 13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (07.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (11.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(12.02.2020 und 13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (06.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (06.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (08.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (03.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (04.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (08.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(03.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (03.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (11.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(06.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (11.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (05.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (09.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (06.02.2020)
Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (14.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(11.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(13.02.2020)
Frxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(03.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (03.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (17.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(11.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(06.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(10.02.2020)
Kxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (12.02.2020)
Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (09.,02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (13.02.2020)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (10.02.2020)

Änderungsvermerk 25.09.2024 Seite 2
Straße, Hausnummer, PLZ und Ort entfernt

Änderungsvermerk 25.11.2024: Seite 6 und 7, Straße und Hausnummer
geschwärzt, Seite 9 bis 14 Fußzeile geschwärzt, S. 6, 20, 25, 63, 82 Namen
geschwärzt.

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Oberursel beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 14. Februar 2020 19:52
An: Breese, Wolfgang
Betreff: Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 254 "Mutter-Teresa-Straße"

Sehr geehrte Herr Breese,

die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in unserer schönen Stadt liegt mir am Herzen. Um dabei den Erhalt der Attraktivität der Stadt, des Verantwortungsbewusstseins gegenüber den folgenden Generationen und der Sicherheit der Teilnehmer am Straßenverkehr zu gewährleisten, ist optimale Stadtentwicklung essentiell. Zu diesem Zwecke möchte ich mit Ihnen gerne auf diesem Wege einige Anregungen bezüglich des o. g. Bebauungsplans teilen:

Verkehr:

- 1 - Ich bin besorgt darüber, dass die aktuelle Infrastruktur Bommersheims das realistisch zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht bewältigen wird können. Bereits heute kommt es zu Verkehrsstaus in den Hauptverkehrszeiten auf der Bommersheimer Straße Richtung Frankfurter Landstraße, die durch die neue Siedlung aller Voraussicht nach zunehmen werden und unvorhersehbare Folgen auf den Straßenverkehr im Ortskern nach sich ziehen könnten.
- 2 - Zudem fürchte ich einen Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen, der Autofahrer aus der Not heraus dazu veranlassen könnte, ihre Fahrzeuge unsachgemäß abzustellen. Das wiederum wird zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr führen.
- 3 -Insbesondere fürchte ich mich um die Sicherheit derjenigen Schüler der Burgwiesenschule, deren Schulweg über die Bommersheimer Straße führt. Bereits heute begleiten viele Eltern ihre Kinder auf dem Schulweg oder fahren sie mit dem PKW zur Schule, um ihre Sicherheit zu gewährleisten. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge stellen weitere Gefahrenquellen für unserer Kinder dar.
4. -Wie soll die weitere Verkehrsentwicklung aussehen? Wird es eine weitere Zubringerstraße zur Frankfurter Landstraße geben? Wird der Verkehr, z. B. in Form eines Kreisels, an der Kreuzung Bommersheimer Straße / Frankfurter Landstraße entlastet werden? Ist eine weitere Entwicklung des ÖPNVs geplant?

Natur:

5. -Mehr denn je ist uns heute bewusst, dass wir nur durch eine Schonung der natürlichen Ressourcen unseren heutigen, hohen Lebensstandard an die nachfolgenden Generationen weiter geben werden können. Durch die geplante Bebauung fallen Naturflächen weg. Daher frage ich: Sind Ausgleichsflächen geplant?
6. -Inwieweit wird eine Frischluftzufuhr bzw. ein Erhalt der Luftqualität gewährleistet?
7. -Für ein günstiges Mikroklima sind unbebaute Flächen zwischen den Bebauungsflächen unerlässlich. Wieso sind in Ihrem Bebauungsplan nicht mehr Grünflächen integriert?

Lebensqualität in der neuen Siedlung:

[REDACTED] (14.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird verwiesen auf Pkt. 1.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird keinen direkten Zubringer oder einen Kreisverkehr zur Frankfurter Straße geben.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Planvorhaben sind keine massiven Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr und der Luftqualität zu erwarten. Es werden keine Frischluftschneisen verbaut. Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet reduzieren zudem die Aufheizung des Plangebietes.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht eine effiziente Flächenausnutzung vor. Dies entspricht dem Gebot einer effizienten und boden- bzw. flächenschonenden Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen.

8. -Ist die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts für den täglichen Bedarf geplant? Aktuell sind die nächsten Geschäfte in einer Entfernung, die sich, insbesondere für ältere und kranke Menschen, nicht zum fußläufigen Einkauf eignet. Daher sind viele in Bommersheim lebende Bürger für den Einkauf auf ein Auto angewiesen. Dies wiederum bestärkt meine o. g. Bedenken bzgl. des Verkehrs.
9. -Gibt es Planungen für Kindergärten und Kitas zur Betreuung der Kleinkinder von zuziehenden Familien?
- Sind gesellschaftliche/kulturelle Austauschmöglichkeiten geplant? Z. B.
10. Sportflächen/-stätten, Vereinshäuser etc.
- Wird es eine Apotheke und Arztpraxen geben? Insbesondere ein in Bommersheim fußläufig erreichbarer Hausarzt wird dringend gebraucht.
- 11.

Vielen Dank für die Möglichkeit, Ihnen gegenüber meine Anregungen äußern zu können. Ich freue mich auf Ihre Antwort, die durch Bezug auf die einzelnen, von mir vorgebrachten Bedenken eben jene sicherlich wird lindern können.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet werden vsl. keine Lebensmittelgeschäfte entstehen, wenngleich im Allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden grundsätzlich zulässig sind.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet wird eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Konkreter Bedarf für Sportflächen oder Vereinshäuser ergibt sich aus dem Planvorhaben nicht.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Informationen zur Ansiedlung einer Apotheke oder Arztpraxis liegen der Stadt gegenwärtig nicht vor.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 14. Februar 2020 20:13
An: Breese, Wolfgang; Stadtentwicklung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 254 "Mutter-Teresa-Straße", Betreff: Anmerkungen

Sehr geehrter Herr Breese,

bezugnehmend auf die Baumaßnahme „Bebauungsplan Nr. 254 "Mutter-Teresa-Straße" nachfolgend unsere Anmerkungen:

1. Die in der Planung angesetzten Parkflächen für das Neubaugebiet sind zu gering angesetzt. Hierdurch wird sich die Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen deutlich verschärfen, da auch die Bewohner des Neubaugebietes ihre Fahrzeuge abstellen wollen und die Parkplätze in der Wallstraße und der Bommersheimer Straße bereits jetzt von den Anwohnern besetzt sind.
2. Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bommersheimer Straße/ Wallstraße wird sich durch den Zuwachs von Fahrzeugen aus dem Neubaugebiet deutlich verschlechtern - wenn nicht durch geeignete Maßnahmen ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet wird. Dieser Bereich wird vor allem auch von Grundschulkindern als Schulweg genutzt. Schon heute ist diese Kreuzung in Spitzenzeiten stark belastet.

Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bommersheimer Straße/ Frankfurter Landstraße stellt sich bereits jetzt zu den Hauptverkehrszeiten als problematisch dar. Sobald das neue Büro- und Geschäftshaus in der Frankfurter Landstraße 66 (Bebauungsplan Nr. 240) fertiggestellt ist, soll die dazugehörige Zu- und Abfahrt zur Frankfurter Landstraße erfolgen. Dann wird sich diese Kreuzung als echte Herausforderung herauskristalisieren. Zu diesem Verkehrsfluss addieren sich dann noch verschärfend die Fahrzeuge aus dem Neubaugebiet Mutter-Teresa-Straße.

Warum wurde zur Berechnung der Bebauungsdichte die Wallstraße mit einbezogen, da es sich bei der neuen Baumaßnahme „Mutter-Teresa-Straße“ doch um ein eigenständiges Baugebiet handelt?
3. Inwieweit wird die notwendige Kapazitätserhöhung in den Kindergärten und der Grundschule Bommersheim gewährleistet?
- 4.

Bitte senden Sie uns eine Bestätigung zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

■

[REDACTED] – 61440 Oberursel

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend gilt die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze. Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze).

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.



Oberursel, 12 Februar 2020

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 13. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	314	65	653	654	70

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen.

1. Die im Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht die einer Großstadt. Wie kann so etwas genehmigt werden?
2. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nur schwer zu verkraften.
3. Die von uns genutzten Koppeln können nur noch beschränkt oder gar nicht mehr genutzt werden. Weideflächen sind sowieso kaum noch vorhanden. Landwirtschaftliche Flächen werden immer weniger. Die Versiegelung der Oberfläche verringert u.a. das Grundwasser, was massive Auswirkungen hat.
4. Das Bauvorhaben in Verbindung mit der schon begonnenen Großbaumaßnahme Gewerbegebiet Süd, gegenüber der U-Bahn Station ist für Bommersheim nicht mehr zu verkraften.
5. Schon jetzt ist die Infrastruktur für das gesamte Oberurseler Gebiet durch das ständig zunehmende Bebauen von verbleibenden Grünflächen stark überlastet.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Ort, Datum, Unterschrift

– 61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Koppelnutzung: Es ist nicht nachvollziehbar, um welche Flurstücke es sich bzgl. der Koppeln handelt. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.
Landw. Flächen / Freiflächen: Neben der Sicherstellung und Erhaltung lw. Freiflächen ist auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine wesentliche Aufgabe der städtischen Planung. Das Plangebiet ist bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (RegFNP) als Entwicklungsgebiet vorgesehen. Die Standortabwägung ist daher auch bereits auf höherer Planungsebene erfolgt. In der Gesamtabwägung hält die Stadt daher an der Planung fest.

Zu 4. und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung ist nicht weiter begründet. Unabhängig davon wird die Stadt sicherstellen, dass insb. die städtischen Baumaßnahmen möglichst verträglich realisiert werden.



61440 Oberursel

Oberursel, 10. Februar 2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

STADT OBERURSEL (TAUNUS)						
DER MAGISTRAT						
I		II				
Eingang: 10. Feb. 2020						
02	04	10	100	103	20	
202	32	323	324	41	50	
61	614	65	653	554	70	

1. Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht. Sie verschärft die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für Bommersheim ist nur schwer zu verkraften. Die Berechnungsgrundlage des Gutachtens ist sehr „optimistisch“ gedacht (Annahme 1,15 Pkw/Wohneinheit).
2. Es gibt eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans. Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor.
3. Es ist keine Schaffung von Ausgleichsflächen für Flora und Fauna vorgesehen.
4. Mit 140 geplanten Wohneinheiten werden auch einige Kinder zu Neubürgern von Bommersheim. Es gibt jedoch noch kein Konzept für Schulen, Kinder, Betreuungseinrichtungen.

Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,

Oberursel 10.2.2020

Ort, Datum, Unterschrift

-61440 Oberursel
(10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und entspricht den Vorgaben des BauGB. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf in die Planung integriert.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Einwendungen gegen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,
sehr geehrter Herr Brum,

hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen.

1. **1.) Geschossflächenzahl / Bauhöhe zu hoch**
Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 übersteigt die seit 1971 in der Wallstraße **zulässigen** 0,8 sehr deutlich! Tatsächlich sogar wird meist nur 30% der Grundstücksfläche genutzt, was einer GFZ von nur 0,6 entspricht. Sieht für mich nach einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan aus.
Durch die geplante Bauhöhe wird es in meiner Wohnung (1. Stock) und natürlich auch in denen meiner Nachbarn in der Wallstr. erheblich dunkler. Zudem nimmt es mir die wunderschöne Aussicht..... vor einer 14 Meter hohen Wand zu sitzen, würde Ihnen sicherlich auch keine Freude bereiten, oder?
Es gab bei meinem Einzug 2001 einen zwei Gründe, warum ich in diesen Teil Bommersheims gezogen bin - die Lichtverhältnisse und die freie Aussicht. Hätte ich damals ein "engeres" Aufeinander mit meinen Nachbarn gewünscht, wäre ich in die deutlich dichter bebaute Innenstadt gezogen. Meine Lebensqualität wird unter den geplanten Bauvorhaben erheblich leiden.
2. **Ich fordere daher die Erstellung eines alternativen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohner, und im Zuge dessen die Einhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) genehmigten Geschossanzahl (Anzahl der Geschosse max. 3). Eine eventuelle höhere Bebauung kann Richtung Frankfurter Landstr. verlagert werden.**
3. **2.) Abstände zu gering / Abstandsflächen**
Im bisherigen **rechtswirksamen** Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) ist ein 10 m breiter

Einwendungen gegen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Geschossflächenzahl: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an dem Orientierungswert der BauNVO und sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Bauhöhe: Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten nächstgelegenen zweigeschossigen (Vollgeschosse) Gebäude liegen rd. 55 m südwestlich von der nebenstehend genannten Liegenschaft entfernt. Die dreigeschossige Bebauung (Vollgeschosse) wird südwestlich in ca. 90 m Entfernung errichtet. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an die nebenstehend genannte Liegenschaft an. Ein Blick auf den Lageplan zeigt, dass keine relevanten Verschattungen zu erwarten sind.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen kann unter Verweis auf die Ausführungen unter zu 1.) nicht entsprochen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird teilweise entsprochen.

Auch der nun vorliegende Entwurf sieht einen Abstand der Baugrenzen zu den rückwärtigen Bereichen in der Wallstraße von ca. 9 m vor. Dabei handelt es sich um Grundstücksfreiflächen, die als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Alle Baugrenzen und Abstände entsprechen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Grüngürtel entlang der Grundstücke der Wallstraße vorgesehen. Warum ist dieser aus den aktuellen Planungen verschwunden und wird auf ca. 2-5 m reduziert?
Ist eine so nahe Bebauung überhaupt rechtens?

Ich erwarte eine Prüfung und die Einhaltung mindestens der angegebenen Abstände (besser 30m) und eine Wiederaufnahme des Grüngürtels in die Bebauungspläne gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991)

4. **3.) Bebauungsdichte zu hoch / massiv**
Entspricht mit 77 Wohneinheiten/ha im neu geplanten Baugebiet nicht mehr der Dichte einer Stadt wie Oberursel, sondern der einer Großstadt. Stellt man demgegenüber eine jetzige Dichte von 42 Wohneinheiten/ha, so kommt man sehr schnell auf eine **durchschnittliche** Bebauungsdichte von 56 Wohneinheiten/ha - mir scheint, als habe man die Bebauungsdichte durch eine Mischkalkulation "schön gerechnet", um damit erforderliche Genehmigungen zu erhalten und das Ganze attraktiver verkaufen zu können. Unter dem Strich aber werden hier 35 Wohneinheiten/ha zu viel errichtet!
2000 neue Wohneinheiten = 4000 neue Bewohner auf einem sehr kleinen Raum - das macht mir Angst! "Hochhaussiedlung neben Einfamilienhäusern" - der Dorfcharakter und auch die Attraktivität von Bommersheim gehen hier komplett verloren. Das Gesamtbild Bommersheims wird nicht abgerundet - schönes Bauen sieht anders aus. Ganz zu schweigen von der Wertminderung der bereits bestehenden Immobilien. Ein freundschaftliches und nachbarschaftliches Miteinander zwischen Alt- und Neubewohnern wird so sicherlich nicht entstehen.

Aufgrund der oben genannten Erläuterungen erwarte ich eine Anpassung der Bebauungsdichte an die örtlichen "dörflichen" Gegebenheiten = 42 Wohneinheiten/ha

5. **4.) Lärmbelästigung / Gesundheitsbelastung durch Staub und Emissionen**
Die Geräuschkulisse während einer jahrelangen Bauphase ist grundsätzlich niemandem zumutbar, besonders nicht nachts (z.B. ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels) Da ich einen leichten Schlaf habe, befürchte ich viele schlafarme Nächte und daraus resultierende gesundheitliche Auswirkungen (wissenschaftlich bewiesen) ganz abgesehen von einer Verminderung meiner Leistungsfähigkeit im beruflichen aber auch im privaten Bereich. Sie bedeutet eine starke Beeinträchtigung der Lebensqualität meines Wohn- und Lebensumfeldes. Aber auch nach der Bauphase ist eine erhöhte Lärmbelästigung durch die sehr hohe Bewohneranzahl nicht wünschenswert.
Baustellen bedeuten Dreck, Emission, viel Staub in der Luft und da in diesem geplanten Falle nicht mit einer schnellen Bauabwicklung zu rechnen ist, befürchte ich als Asthmatiker auch hierdurch eine Verschlechterung meiner Gesundheit
Weitere negativen Auswirkungen jahrelanger Baustellen:
verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und Baumaterial, Zerstörung der Straßen durch schweren Baustellenverkehr. Wer übernimmt die Kosten hierfür? Die Investoren?

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel wird sich für eine zügige Erschließung einsetzen und die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft möglichst gering halten. Im Nachtzeitraum sind keine Baumaßnahmen vorgesehen, so dass dem Nachtschlaf keine Belange durch das Vorhaben entgegen stehen. Im Bedarfsfall werden entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen.

Darüber hinaus ist für die bestehenden Wohnlagen durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen von keinen wesentlichen Lärmbelästigungen auszugehen. Ebenso wenig, wie von den bestehenden Wohnnutzungen wesentliche Lärmbelästigungen auf die neu geplante Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Aufgrund meiner hier aufgeführten Aufführungen erwarte ich eine Reduzierung des gesamten Bauvorhabens, um die Gesamtbelastungen geringer zu halten.

5.) Verkehrsaufkommen

6. Dieses jetzt schon zu hoch. Im Berufsverkehr benötige ich nicht selten 5 Minuten (ca. 3 Ampelphasen) um die Ampel Bommersheimer Str. / Frankfurter Landstr. zu passieren. Wenn man dann noch - so wie ich - in Richtung Zimmersmühlenweg links abbiegen muss, ist es keine Seltenheit, auch an dieser Ampel warten zu müssen. Herr Brum sagte mir zwar in einem persönlichem Gespräch einmal, in einem Test drei mal an dieser Ampel gestanden zu haben und es sei nicht so schlimm - demgegenüber stelle ich, dass es doch so schlimm ist - ich fahre diese Strecke seit über 30 Jahren im Berufsverkehr!!!

Eine *Verkehrliche Untersuchung* stellt Berechnungen auf, nach denen nur 1,15 Pkw pro Wohneinheit anfallen, bei der Errichtung eines Einfamilienhauses müssen jedoch 2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden - auch hier findet in meinen Augen eine "Schönrechnung" zu Ungunsten der Anwohner statt. 77 WE/ha des Planungsgebietes mit 1,15 (oder eben mehr) Autos ergeben laut dieser Untersuchung eine „moderate Mehrbelastung“ oder „etwas darüber“ - Was bedeutet in Ihrem Sinne "moderat" oder "etwas darüber"? Wurde diese Untersuchung im Berufsverkehr durchgeführt und über welchen Zeitraum?

Das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen aufgrund des sich zum Teil noch im Bau befindliche Industriegebiet entlang der Frankfurter Landstr. ist hier noch gar nicht miteingerechnet... kommt auch noch dazu.

Auch auf die Kreuzung Bommersheimer Str./Wallstr. wird sich das auswirken. Dies ist mit Sicherheit auch der Tatsache geschuldet, dass viele Autofahrer eine Abkürzung durch Bommersheim nehmen, um dem Stau auf der Homburger Landstr. und Frankfurter Landstr. zu umgehen - wer kann es ihnen verdenken? Wir Bommersheimer durften letztes Jahr für mehr als sechs Wochen auch in den Genuß dieses Vergnügens kommen (mir kam in dieser Zeit einige Male der Begriff "Verkehrsinfarkt" in den Sinn) Frankfurter Verhältnisse - im Randgebiet von Bommersheim - größer können die Unterschiede kaum sein!

Aus der neuen Siedlung links auf die Bommersheimer Str. abzubiegen, wird auch für potentiellen neue Nachbarn lange Wartezeiten bedeuten, denn die Bommersheimer Str. ist jetzt schon (auch durch die "vielen Abkürzer") sehr stark frequentiert. Das muss auch geregelt werden.... ups, ich hoffe, ich habe Sie jetzt nicht auf die Idee gebracht, hier noch eine Ampel zu errichten, denn das bedeutet mehr Wartezeit = mehr Abgase, mehr Lärm, mehr Stau usw.

Ein weiterer Punkt hierzu: erst vor kurzem wurden in mühevoller Kleinarbeit "Fahrradfahrer frei" Symbole auf der Straße z.B. in der Bommersheimer Str. aufgebracht.... angesichts der immer breiter werdenden KFZ Karosserien ein arges Risiko für jeden Fahrradfahrer und für die Autofahrer ein spannendes Nervenspiel. Wie soll das dann nur mit noch mehr Fahrzeugen funktionieren?

Ach ja, so ganz nebenbei - wie wird eigentlich gewährleistet, dass die Parkplatzsituation im Ort nicht noch chaotischer wird?

Last but not least: wie schaut es eigentlich mit Abgas- und Lärmemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus?

Fragen über Fragen.....

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Meine Forderung: Gutachten zur Abgas- und Lärmemissionen. Neuberechnung und Neuplanung der zukünftigen Gesamt-Verkehrssituation unter den oben aufgeführten Punkten und sich eine daraus ergebende Reduzierung von 35 Wohneinheiten/ha

7. **6.) Oberflächenversiegelung**

Versiegelung von Ackerland...

... hat Einwirkung auf Grundwasserneubildung!

Wie groß ist die Oberflächenversiegelung durch die bebauten Flächen?

Wie wird die Versickerung von Regenwasser gewährleistet?

Ist aus dem Bauplan nicht ersichtlich

... kann nach lang anhaltenden Regenfällen zu voll gelaufenen Keller führen

... stört die regionaler Nahrungserzeugung

Daher meine Forderung, im Bebauungsplan ausreichende Versickerungsflächen für Regenwasser vorzusehen und einzuzeichnen.

8. **7.) weitere Umweltaspekte**

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

fordert für jeden Eingriff in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen:

z.B. Streuobstwiesen, Feuchtbiotop, Grabenrenaturierungen, Feldgehölzpflanzungen, Bienen- und Fledermaushabitate, etc.

Diese und weitere vermisste ich schmerzlich in Ihrem Bebauungsplan

Des weiteren wird in diesem Gesetz folgendes geregelt:

- **Luft und Klima Schutz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (Thema: Durchlüftungsschneisen, Frankfurter Lunge)**
- die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und ungeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
- Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.
- Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Erholungswert von Natur und Landschaft
- Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entwässerung: Die Stadt Oberursel hat sich mit dem Themenkomplex „Versiegelung und Entwässerung“ im Rahmen eines *Fachbeitrags Abwasser* beschäftigt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beiliegen. Es kommt zu folgenden Ergebnissen: *Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 254 und der Ausarbeitung des Fachbeitrags Abwasser, sollte die Entwässerung des Plangebietes „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel, Stadtteil Bommersheim geplant werden. Hierzu wurde die Entwässerung als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{erf}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant. Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zusammenfassend ist daher von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen.*

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, der den Vorgaben des BauGB entspricht und auch Aussagen zum Ausgleich enthält.

Beachtung dieser und weiterer Umweltaspekte fehlen bei diesem Bebauungsplan komplett. Ich fordere eine Erstellung neuer Gutachten und Überarbeitung des Bebauungsplans inklusive die Schaffung von Ausgleichflächen für die Nahrungssuche und als Rückzugsgebiet von Wildtieren.

8.) Flächennutzungsplan

9. Wie schaut der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet aus - das ist für mich aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Ein fehlendes Gesamtkonzept macht ein Urteil darüber, ob der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan inhaltlich entspricht, nicht möglich.

Meine Forderung: die Erstellung und Veröffentlichung eines Gesamtflächen-nutzungsplanes.

9.) Wesentliche Änderung des Bebauungsplans

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für gesundheitliche, soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke vor, der jetzige Bebauungsplan sieht nur die Erschaffung von allgemeinem Wohnraum vor - wo ist der Gemeinnutz geblieben?

10. **Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung des "rechtswirksamen" Bebauungsplans und ist meiner Meinung nach nicht rechters**

10) Alternative Pläne

Mir ist nichts von alternativen Plänen bekannt

11. **Ich erwarte die Vorlage von alternativen und gut durchdachten Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte (für eine Bebauung im Einklang besonders mit den bestehenden Wohngebäuden und der Natur). Warum nicht das Beste aus verschiedenen Plänen zusammen legen?**

11.) Transparenz

12. Ich vermisse eine auch für den Laien verständliche und transparente Information. z.B. was bedeutet GFZ? Darunter können sich sicherlich nur die wenigsten wirklich etwas vorstellen. Allgemein verständliche Angaben wie „Anzahl der Geschosse“ und „Bauhöhe in Metern“ wären hier angebracht. Schön wäre auch ein 3D Modell im Maßstab 1:500 **welches die bislang bestehenden Wohnhäuser mit einschließt**

13. Des Weiteren bin ich als alteingesessene Oberurseler Bürgerin enttäuscht, wie die Information der Bürger erfolgte. Es hat für mich den Anschein, das Ganze sollte im Hau-Ruck-Verfahren durchgedrückt werden, damit möglichst wenig Bürger die Möglichkeit bekommen, Einspruch einzulegen. (Ich kann mir vorstellen, Otto Normal Bürger hätte größere Probleme, Bauanträge kleineren Umfangs genehmigt zu bekommen.) Leider aber scheint der Spruch "Geld regiert die Welt" auch vor Oberursel nicht halt zu machen.

Einwendungen gegen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Seite 5 / 6

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie können jedoch nicht nachvollzogen werden. Den Forderungen wurde bereits entsprochen.

Die Darstellungen des RegFNP waren auf Seite 7 der Begründung des Vorentwurfes zu entnehmen: *Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche Bestand und Planung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB ist juristisch nicht zu beanstanden.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt.

Zu 12.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

In der Legende des Bebauungsplanes wurde das Kürzel „GFZ“ eindeutig mit dem Begriff „Geschossflächenzahl“ erläutert. Darüber hinaus finden sich weitere Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan und der allgemein im Internet zugänglichen Baunutzungsverordnung.

Zu 13.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches. Darüber hinaus fand eine Informationsveranstaltung statt.

Wie schon eingangs erwähnt: ich kann mir nicht vorstellen, dass dieser Plan genehmigt worden wäre, wären Sie an meiner Stelle (1.Stock, auf eine 14 Meter hohe Wand starren)

14. **Daher fordere ich eine Anpassung der Pläne mit verständlichen Angaben und Informationen und eine erneute und zeitlich länger befristete Veröffentlichung, um dem mündigen Bürger die faire Möglichkeit zu geben, sich zu informieren, Einspruch einzulegen (auch wenn das nicht in Ihrem Sinne ist) und eventuell dazu beizutragen, dass Oberursel weiterhin eine Stadt bleibt, in der man gerne wohnt. Im Zuge dessen erwarte ich auch, dass die Stadt Oberursel ihre Informationspflicht voll und ganz erfüllt.**

15. Seit 1968 lebe ich fast durchgehend in Bommersheim - es ist mein zu Hause, mehr noch... meine Heimat, hier fühle ich mich wohl. Ich denke, ich spreche im Namen aller, auch derer, die nicht unmittelbar von den Bauplänen betroffen sind: **Zerstören Sie nicht den Charakter unserer Heimat, nur "für ein paar Dollar mehr"!** Ich erwarte von der Stadtplanung, dass sie ihr Möglichstes tut, den „besonderen Charakter“ von Bommersheim durch eine intelligente und weitsichtige Planung zu bewahren. Dies kann aber nur durch eine Überarbeitung des Bauplans realisiert werden!

Ihre Aufgabe ist es unter anderem, bezahlbares Wohnen zu schaffen – aber eben auch den Erhalt der "Grünen Infrastruktur" in der Stadt zu bewahren. Ich weiß, dass Wohnraum benötigt wird und stehe einer Bebauung der Fläche nicht grundsätzlich negativ gegenüber. Jedoch kann erwartet werden, dass der Fachbereich Stadtplanung/Stadtentwicklung der Stadt Oberursel sinnvoll, nachhaltig, weitsichtig und allgemeinverträglich plant, so dass alle Beteiligten zufrieden sind – davon sind wir jedoch momentan meilenweit entfernt.

Von Ihnen - einer modernen Stadtplanung – erwarte ich daher:

- eine staffelartige Bebauung = niedrigere Bebauung (max. 2-geschossig) zu der bestehenden Bebauung hin, höhere Bebauung nach hinten versetzt
- größere Abstände zur bestehenden Bebauung (30 m)
- eine geringere Bebauungsdichte (Reduktion um >32 Wohneinheiten)
- einen Grüngürtel um die neue Bebauung
- Ausgleichsflächen für Natur und Umwelt zu schaffen

Bitte überarbeiten Sie den Bebauungsplan dahingehend! Vielen Dank

Ich halte mir offen, im Laufe des Verfahrens weitere Stellungnahmen und ggf. neue Erkenntnisse einzubringen. Des weiteren beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren, sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreibens schriftlich.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Einwendungen gegen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

[Redacted Name]

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu 11. und 13. verwiesen.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt.

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1

61440 Oberursel



Oberursel, den 10.02.2019

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen, mit folgenden Schwerpunkten:

- Versorgung, insbesondere Trinkwasser
- Ökologische Beeinträchtigungen / Naturschutz
- Straßenverkehr

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine immer fortschreitende Ausweitung des Stadtgebietes längerfristig nicht vorhersehbare negative Folgen haben kann, welche unsere Kinder und nachfolgenden Generationen massiv beeinträchtigen kann.

Punkt 1: Versorgung, insbesondere Trinkwasser

1.

Es wird Ihnen nicht entgangen sein, dass der Klimawandel und die Erderwärmung deutlich zu spüren sind. Insbesondere die immer wärmeren und trockneren Sommer zeigen deutlich das Ausmaß dieser klimatischen Veränderungen. Diese werden sich nach wissenschaftlichen Erkenntnissen noch deutlich verstärken. Im Sommer 2018 und 2019 bestand in Oberursel bereits ein Trinkwassernotstand, welcher von Ihnen auch bekanntgegeben wurde.

Mit dem im Bebauungsplan 254 geschaffenen 140 neuen Wohneinheiten wird sich die Situation noch weiter verstärken, ein Ausmaß können auch Sie nicht sicher abschätzen und ein jedes weitere Neubauprojekt wird den Notstand an Trinkwasser verstärken.

Ich gehe davon aus, dass auch Sie Herr Brum nicht garantieren können, dass dieser Notstand bzw. die Wasserknappheit nicht so weit geht, dass es zum deutlichen Mangel bis hin zum Erliegen der Versorgung kommt.

Die Auswirkungen dieser Knappheit gehen weit über die direkte Versorgung der Haushalte hinaus. Wenn Gärten, Parkanlagen und das direkte Wohnumfeld nicht mit Wasser versorgt werden können, vertrocknet der Grünbestand insbesondere Bäume und Rasenflächen, welches eine Luftverschlechterung im Stadtbereich zur Folge hat. Es führt weiter zu einem Anstieg der innerstädtischen Temperaturen und somit wird dieser Effekt noch weiter verstärkt und beschleunigt.

– 61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Stellungnahme der Stadtwerke Oberursel GmbH wird verwiesen. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Bei einem Wassernotstand wird die Nutzung von Trinkwasser eingeschränkt für Bereiche, in denen Trinkwasserqualität nicht unbedingt erforderlich ist (wie zum Beispiel Rasen berieseln, Gegenstände unter fließendem Wasser reinigen, Waschen von Fahrzeugen etc.). Auslöser für Wassernotstände ist insbesondere ein hoher Wasserverbrauch.

2. Flächen versiegeln bei dem sehr lehmhaltigen Boden stärker und trocknen weit unter die kritischen 2,60m aus, so dass auch reichliche Regenfälle in den Wintermonaten dies nicht ausgleichen können. Wasser aus plötzlichem Starkregen und Gewittern kann nicht ins Erdreich versickern und sorgt für Überschwemmungen und einer Überfüllung des Kanalsystems welches für diese Wassermengen nicht ausgelegt ist. Auch hier besteht eine immense Gefahr mit entsprechend nicht kalkulierbaren finanziellen Folgen und Belastungen für die Stadt Oberursel.

Punkt 2: Ökologische Beeinträchtigungen / Naturschutz

3. Der Bebauungsplan Nr.: 254 wird auch weitreichende Folgen in das ökologische Umfeld von Bommersheim haben, so werden die dort ansässigen Tiere weiter verdrängt und seltene und geschützte Arten (z.B. Rebhühner, Feldhasen) werden vertrieben und das kann nicht im Sinne der Bewohner von Oberursel, insbesondere Bommersheim sein.

Ein weiteres Problem ist der Singvogelbestand. Dieser ist seit Jahren rückläufig und wird durch immer neue Baumaßnahmen unumkehrbar verstärkt. Auch wenn im Bebauungsplan Nistkästen und Bäume geplant sind, werden diese den Schaden aus der Bauphase nicht rückgängig machen können.

Bodenbrüter, Bienen und Hummel (stark gefährdete Art) werden von diesen Maßnahmen einfach nichts haben und werden einfach vertrieben.

Versteht die Stadt Oberursel und Sie Herr Brum nicht, dass wir diese Baupolitik nicht mehr so weiterführen können, das der langjährige ökologische Schaden nicht einfach aufzufangen geht und das auch Sie eine immense Verantwortung für die Natur haben und auch für nachfolgende Generationen?

Punkt 3: Straßenverkehr

4. Der bestehende Verkehr und die fehlende Ordnung und Überwachung dieser Ordnung hat bereits heute massive Auswirkungen auf die Sicherheit und das Lebensniveau in Bommersheim insbesondere der Wallstrasse und Bommersheimer Landstrasse.

Als Fahrradfahrer können Sie diese Strecke in den Stoßzeiten nur mit extrem hohen Risiko nutzen. Die Enge der Straße und die zum Teil abenteuerlichen Überholmanöver führen zu sehr gefährlichen Situationen. Auch der entgegenkommende Verkehr ist nicht bereit die Straße mit dem Radfahrern zu teilen. Die Nutzung des Fußgängerwegs ist zwar möglich, aber da es sich nicht um einen Radweg („Rad frei“) handelt, ist dies auch wieder problematisch und führt immer wieder zu gefährlichen Situationen mit Fußgängern.

Da die Stadt Oberursel bzw. das Ordnungsamt nicht in der Lage ist parkende Autos aus dem Kreuzungsbereich bzw. von den Fußwegen zu entfernen oder nachhaltig mit Bußgeldern zu belegen, wird hier eine weitere unübersichtliche und gefährliche Situation gerade im Zusammenspiel Radfahrer und Auto geschaffen. Diese Situation ist für Kinder kaum zu überschauen und lebensgefährlich.

Eine weitere sehr große und realistische Gefahr geht vom Busverkehr aus, die Busse fahren in den Abendstunden und an Wochenenden meist zu schnell, die „Rechts-vor Links“ Regel wird oft missachtet und Autos und Radfahrer sind gezwungen auszuweichen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hat sich mit dem Themenkomplex „Versiegelung und Entwässerung“ im Rahmen eines Fachbeitrags Abwasser beschäftigt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beiliegen. Es kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 254 und der Ausarbeitung des Fachbeitrags Abwasser, sollte die Entwässerung des Plangebietes „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel, Stadtteil Bommersheim geplant werden. Hierzu wurde die Entwässerung als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{RF}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant. Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zusammenfassend ist daher von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehend genannten Gründen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Das verdeutlicht folgende Aussage eines Busfahrers, welcher mir die Vorfahrt genommen hat, Zitat: „Er habe mehr Menschen im Bus und deswegen hat er Vorfahrt“

Aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der engen Fahrbahn kommt es immer wieder zu Kollisionen mit dem parkenden Verkehr, regelmäßig sehe ich Fahrzeuge mit abgefahrenen Spiegeln und anderen Beschädigungen.

Dem nächtlichen Rasen mit Geschwindigkeiten von weit über 80 km/h können Sie als Stadt schon heute nichts entgegensetzen, da helfen Ihre Maßnahmen zur Überwachung im Berufsverkehr herzlich wenig.

5. Die eh schon sehr angespannte Parksituation in der Wallstraße und Bommersheimer Landstrasse wird sich auch weiter verschärfen, denn die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze werden nicht ausreichen. Auch fallen diverse Parkplätze durch die Neugestaltung ersatzlos weg, diese müssen durch den eh sehr knappen Parkraum kompensiert werden.
Das allseits beliebte Zuparken / blockieren von Einfahrten wird weiter deutlich zunehmen.

Wie Sie an meinen Ausführungen erkennen können, ist eine weitere Verschlechterung der Verkehrssituation zu erwarten. Auch hier führen Sie nicht auf, wie Sie die Mehrbelastung handhaben wollen.

Dies wird zur Folge haben, dass gerade Kinder, Radfahrer und auch ältere Verkehrsteilnehmer zusehends gefährdet werden. Muss es denn erst zu schwerwiegenden Unfällen kommen, ehe man versteht was dieses Bauprojekt auch für den Verkehr in Bommersheim bedeutet?

Es bleibt festzuhalten, dass dieses geplante Bauprojekt zu vielen neuen Schwierigkeiten und zu massiven Beeinträchtigungen der Infrastruktur und des Lebensniveau führen wird. Es muss festgestellt werden, dass keinen Wert auf eine ausgewogene Umweltpolitik gelegt wird.

Sie beeinträchtigen die Lebensqualität der bereits heute in Bommersheim lebenden Menschen weiter, Sie verkennen wie schwierig und gefährlich sich schon heute der Straßenverkehr in Bommersheim darstellt.

Dieses Bauprojekt nach dem Bebauungsplan 254 darf so nicht umgesetzt werden, da die Folgen nicht zu definieren sind.

6. Eine Infoveranstaltung in Bommersheim und schriftliche Info an die Bewohner hätte ich sinnvoll gehalten und sollte auch im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung stattfinden.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreibens schriftlich und nehmen Sie zu meinen Punkten Stellung. Ich wohne gerne hier und fände es schade, wenn gut gemeinte Pläne wegen schlechter Ausführung das lokale Klima beschädigen.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

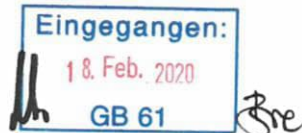
Vorliegend gilt die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze. Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze).

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches. Darüber hinaus fand eine Informationsveranstaltung statt.

61440 Oberursel/Ts.
Stadt Oberursel
Behördenleitung / Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Brum und Herrn Breese
Rathausplatz 1

61440 Oberursel
Per Telefax: 06171 502-7319



Oberursel, den 14. Februar 2020

Bauvorhaben Bommersheim „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum,
sehr geehrter Herr Breese,

es steht außer Frage, dass die Wohnsituation in Oberursel schwierig ist und neuer Wohnraum geschaffen werden muss. Daher wende ich mich nicht grundsätzlich gegen das oben genannte Bauvorhaben. Allerdings möchte ich folgende Einwendungen anbringen.

1. Das Bauvorhaben weist nach den aktuellen Plänen eine extrem hohe Bebauungsdichte auf, die meiner Auffassung nach nicht adäquat ist. Auf einer geringen Fläche wird sehr viel Wohnraum geschaffen ohne nennenswerte Frei- und Grünflächen dazwischen. Das passt sich trotz der bestehenden Bebauung an der Bommersheimer Straße nicht in das Gesamtbild der Wohnbebauung ein. Der dörfliche Charakter von Bommersheim, der den Charme dieses Stadtteils ausmacht, wird damit stark beeinträchtigt.
 2. Des Weiteren ist ein solches Bauvorhaben nicht mit der Infrastruktur von Bommersheim vereinbar. Schon die Bebauung in der Geschwister-Scholl-Straße – ebenfalls eine hohe Bebauungsdichte – bringt Bommersheim an die Kapazitätsgrenzen. Die PKW-Dichte wird sich durch beide Vorhaben in einem Maße erhöhen, dass zum einen nicht mehr genug Parkplätze zur Verfügung stehen werden (trotz der geplanten Tiefgarage), und zum anderen die Zufahrtsstraßen von und nach Bommersheim vor allem zu den Berufsverkehrszeiten dauerhaft überlastet sein werden.
 3. Auch stehen nicht genug Schulplätze und Kindergartenplätze zur Verfügung. Die Situation ist bereits seit Jahren dauerhaft angespannt und mit der Verwirklichung des aktuellen Vorhabens nicht mehr tragbar.
- Schließlich finde ich es sehr fraglich, warum gerade in Bommersheim, ein sowieso sehr eingegrenztes Wohngebiet mit eingeschränkter Infrastruktur, nahezu gleichzeitig zwei Bauvorhaben mit derart enger Bebauungsdichte verwirklicht werden sollen, während in anderen Bezirken, z.B. Stierstadt, mit deutlich weniger Dichte primär Einfamilienhäuser gebaut werden. Ganz abgesehen davon, dass am Rand von Bommersheim massiv die Gewerbeflächen ausgebaut werden, was die Wohnqualität nicht verbessert. Das ist eine nicht mehr vertretbare, ungleiche Belastung eines Stadtteils und keine ausgeglichene Stadtentwicklungsplanung.

61440 Oberursel (14.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Vorliegend gilt zudem die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze. Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen, sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze).

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Ich bitte Sie, diese Einwendungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Korrekturen bei der geplanten Bebauung vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel/Ts.

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

z.Hd. Herrn Wolfgang Breese

Rathausplatz 1

61440 Oberursel



12.02.2020

61440 Oberursel

61440 Oberursel (TAUNUS)

STADTMAGISTRAT

Erkang: 13. Feb. 2020

02	04	10	105	109	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter Teresa Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

Bei allem Verständnis für die Wohnungssituation in Oberursel

erheben wir **Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan** in folgenden Punkten:

1. **keine weitere Wohnraumverdichtung**, Folgen sind bekannt
 2. **4geschossige Bauweise ist entschieden zu hoch** im Vergleich zu bestehenden umliegenden Gebäuden
 3. **Geplante Bebauung hat viel zu geringen Abstand zur Grundstücksgrenze**
- Dadurch **Wertminderung der bestehenden Wohngebäude**.
- Zur Einsichtnahme bei geänderten Bauplänen schlagen wir eine dreidimensionale Darstellung vor.

Im Übrigen schließen wir uns den Ausführungen von [REDACTED] diesem Thema an.

Bitte bestätigen Sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] – 61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind nicht näher begründet. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung wurde zum Entwurf angepasst. Die Bauhöhen wurden reduziert. Die Abstände zur Bebauung in der Wallstraße erhöht.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie können nicht nachvollzogen werden. Wesentliche wertmindernde Auswirkungen werden sich durch eine angrenzende Wohnbebauung nicht ergeben.

61440 Oberursel

Der Magistrat
der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Oberursel, 13. Februar 2020



Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Die im Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht der einer Großstadt. Wie kann so etwas geplant/genehmigt werden. Das Bauvorhaben betrifft nicht nur die direkten Anwohner, sondern beeinflusst durch die Größe gesamt Bommersheim.
2. Bebauung ohne Gesamtkonzept. Wie sieht der weitere Bebauungsplan für das Feld in Richtung Niederursel aus?
3. Dorfcharakter von Bommersheim geht verloren
4. Verkehr: zusätzliches Verkehrsaufkommen für das „Dorf“ nur schwer zu verkraften, insbesondere im Dorfkern. Berechnungsgrundlage des Gutachtens ist Zweifelhaft und sehr „optimistisch“ gedacht (Annahme 1,15 Pkw/Wohneinheit) so kommt es zu 722 Kfz-Fahrten pro Tag mehr in Bommersheim
5. Es gibt eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans. Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor.
6. Oberflächenversiegelung. Der Bebauungsplan sieht eine massive Versiegelung der Oberfläche vor. Stichworte hierzu: Klimawandel, Trockenheit, Grundwasser, Versickerung von Regenwasser gewährleisten
7. Natur: durch die Bebauung fallen Büsche, Bäume und Dickicht weg und müssen einer „öden“ und langweiligen Bebauung weichen. Wichtige Rückzugsorte und Nahrungsquellen für z.B. Singvögel und Fledermäuse fallen damit weg.
→ Forderung: Grüngürtel, Grünvernetzung, Lüftungsschneisen
8. Keine Schaffung von Ausgleichsflächen für Flora und Fauna vorgesehen
9. Es gibt keine alternativen Bebauungspläne
10. Bauen nach dem Motto „Masse statt Klasse“
11. Errichtung von Wohnklötzen: Die Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt mit 1,2 deutlich die seit 1917 in der Wallstraße zulässigen 0,8. Der Bestand aus

– 61440 Oberursel (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung und damit auch die Dimensionierung und Höhenentwicklung zum Entwurf deutlich angepasst wurden.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und entspricht den Vorgaben des BauGB.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den genannten Gründen wurden in den Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, Begrünung und Entwässerung, etc. aufgenommen.

den 50er und 60er Jahren nutzt meist nur 30% der Grundstücksfläche, was einer GFZ von 0,6 entspricht. Das entspricht einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan. Das bedeutet, dass bis zu 14m hohe Gebäude errichtet werden.

12. mit 140 geplanten Wohneinheiten werden auch einige Kinder zu Neubürgern von Bommersheim. Es gibt jedoch kein Konzept für Schulen, Kinder, Betreuungseinrichtungen.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

13.02.20

Ort, Datum, Unterschrift

Der Magistrat
Stadt Oberursel (Taunus)
Bereich Stadtentwicklung

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehend genannten Gründen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Planentwurf im Vergleich zum Vorentwurf angepasst und überarbeitet wurde.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis kann nicht vollständig nachvollzogen werden. Das Plankonzept berücksichtigt versch. Belange. Unter anderem wird das Konzept dem Gebot eines flächensparenden Bauens durch eine möglichst effektive Grundstücksausnutzung gerecht; andererseits wurde die Höhenentwicklung gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung angepasst. Hingewiesen sei auch auf die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen, welche Eingang in die Planung gefunden haben.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an dem Orientierungswert der BauNVO und sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Die Höhenentwicklung wurde zudem gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung angepasst und reduziert.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

61440 Oberursel

13.2.2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z. Hd. Herrn Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Theresa-Straße“ vom 14.1.20

Sehr geehrter Herr Breese,

ich begrüße die Schaffung neuen Wohnraums im Rhein-Main-Gebiet, auch gerade günstiger und geförderter Wohnraum fehlt hier.
Allerdings halte ich die Planung dieser Siedlung in den Details für problematisch:

Erstens die Planung der Siedlungsdichte:

1. Die vorhandene angrenzende Bebauung ist mit 3-Geschossigen Siedlungs- und Doppelhäusern in der Bommersheimer Str. und 2-3 Geschossigen Einzelhäusern in der Wallstr. - überwiegend mit Giebeldach, dem 2.OG im Dachgeschoss und mit genügend Grünflächen dazwischen und dahinter - für das Viertel prägend.
Vom verfügbaren Platz im gesamten als Baugebiet ausgewiesenen Gelände her und der Lage am Rand zum noch nicht bebauten offenen Feld auf 2 Seiten ist nicht einzusehen, dermaßen verdichtet zu bauen, zumal die eigentlich schon zu hohe Bebauungsdichte von 77 We/Hektar nur mit der Einbeziehung der Bestandsbebauung weit über den Rand der neuen Siedlung hinaus erreicht wird – ist das wirklich zulässig?

Mit großzügigerer Bebauung und einer Begrenzung auf maximal 3 Stockwerke würde die Siedlung weniger wie ein Fremdkörper wirken und hätte sicher auch mehr Akzeptanz bei der Bommersheimer Nachbarschaft. Aus gutem Grund sind für diesen Bereich maximal 60 Wohneinheiten/Hektar zulässig. Und dass die Siedlung erweitert werden wird ist abzusehen, mit dann wieder verringerter Bebauungsdichte.
Also warum nicht gleich großzügiger planen und die neue Siedlung in den Altbestand integrieren?
- 2.

– 61440 Oberursel (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plankonzept wurde überarbeitet und berücksichtigt die angrenzende bzw. bestehende Bebauung in einem verträglicherem Maße. Die Siedlungsdichte sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen einerseits und berücksichtigt die gesetzlichen bzw. regionalplanerischen Vorgaben.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird in Teilen entsprochen.

Es gelten die Ausführungen zu Pkt. 1.

Zweitens die Verkehrssituation:

3. Die verkehrliche Bewertung stützt sich auf die Verkehrszählung an einem einzigen Tag, dem Di, 7. Mai 2019.
Als Bommersheimer, der mindestens zweimal täglich dort entlangfährt, kann ich nur sagen, dass das Verkehrsaufkommen - gerade auf der Bommersheimer Str. - sehr unterschiedlich ist. Wie wurde beurteilt, dass gerade dieser Tag repräsentativ ist?
- Schon jetzt ist die Ampelanlage an der Kreuzung Bommersheimer/Frankfurter Landstr. Im Berufsverkehr häufig überlastet, sobald zusätzlicher Verkehr - bedingt durch Umleitungen oder Staus in der Umgebung oder am Bad Homburger Kreuz - durch Bommersheim fließt. Durch die kurze Grünphase und zusätzlichen Wegfall einiger Grünphasen durch die querende U-Bahn entsteht hier schnell ein Stau von 5-6 teilweise doppelten Ampelphasen bis weit nach Bommersheim hinein, es sind auch schon mal noch mehr. Auch der Linienbus, der diese Straße mit ihren Engstellen befährt, wird dadurch massiv behindert. Zusätzliche Fahrzeuge aus der Siedlung könnten das während des Berufsverkehrs schnell zum täglichen Dauerzustand werden lassen.
- In Richtung Lange Str. ist die Bommersheimer Str. sehr eng und gleichzeitig einseitig beparkt, so dass sie praktisch einspurig und damit ein ständiges Nadelöhr ist. Gerade im morgendlichen Berufsverkehr wird es noch durch viele Kurzzeitparker, die auf dem Weg zur Arbeit mal schnell beim Bäcker oder dem Servicecenter mit Post und Zeitungsladen halten, zusätzlich schwierig. Wenn wie nach dem Verkehrsgutachten berechnet auch noch 20-30% der hinzukommenden Autos dort durchfahren ist eine ständige Verstopfung an dieser Stelle vorprogrammiert.
- Während der Bauphase werden die engen Straßen noch zusätzlich durch einen höheren Anteil an schweren LKW belastet, die schon jetzt teilweise nur schlecht an den Linienbussen und Kleintransportern vorbeikommen.
- Wäre es nicht sinnvoll, der neuen Siedlung mit ihren sicher folgenden Erweiterungen eine Alternative außerhalb des Bommersheimer Stadtkerns - z.B. durch direkte Anbindung an die Frankfurter Landstr. - zu bieten?

Ich würde es begrüßen, wenn dies bei der weiteren Planung mit bedacht würde,
mit freundlichen Grüßen,



Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

den 11.02.2020

Magistrat der Stadt Oberursel/Taunus

Eingegangen:
14. Feb. 2020
GB 61

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

z. Hd. Herrn Wolfgang Breese

Rathausplatz 1

61440 Oberursel/Taunus

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 12. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	61	653	654	70

Sehr geehrter Herr Breese,

hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des geänderten Bebauungsplans Nr. 254 ‚Maria Teresa Straße‘ fristgerecht Einspruch und mache die folgenden Einwendungen.

Vorbemerkung

Was mich mit Oberursel-Bommersheim verbindet: Jahrgang 1951, habe ich 1956 kurz den Katholischen Kindergarten an der Friedenslinde in Bommersheim besucht, vier Jahre die dortige Grundschule, 1969 dann Abitur am Gymnasium Oberursel abgelegt, in Frankfurt/Main und Paris studiert, war Referendarin am Gymnasium Oberursel. Von 1968 -1975 war ich im Rahmen der Partnerschaft zwischen Oberursel und Epinay sur Seine Jugendbetreuerin und Übersetzerin für französische Besuchsgruppen. Damals lernte ich auch Mme Portefaix kennen, jetzt Ehrenbürgerin der Stadt Oberursel, 1973 dann den damaligen Stadtjugendpfleger von Oberursel, den ich später heiratete. 20 Jahre lang lebte ich zusammen mit meinen Großeltern, Eltern und Bruder in der Wallstraße 71, in einem Haus mit Blick auf ein weites Wiesengelände, das mein Großvater und Vater 1955-1956 mit Nachbarschaftshilfe eigenhändig gebaut haben. Nach meinem Auszug wurde ich durch meine regelmäßigen Besuche in der Wallstraße 71 immer wieder – besonders durch meine Mutter – über das Geschehen in Bommersheim und der Stadt Oberursel, wie es in der Taunuszeitung veröffentlicht worden ist, unterrichtet. Nach dem Tod meines Vaters 2017 und dem meiner Mutter im Januar 2020 bin ich Miterbin des Hauses in der [REDACTED] geworden.

[REDACTED] – [REDACTED] (12.02.2020 und 13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Einwendungen

1. Durch den veränderten Bebauungsplan ‚Mutter Teresa‘ der Stadt Oberursel ist die Lebens- und Wohnqualität in der Wallstraße extrem eingeschränkt. Die vorgesehene großstädtische Verdichtung verändert den dörflichen Charakter von Bommersheim und führt zu einer „Neu-Stadt“, die nur noch als Schlafstätte dient (in Frankreich ‚ville-dortoir‘ genannt). Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor, die dem Gemeinwohl und –bedarf verpflichtet sind. Laut der Information meines Bruders ist in der veränderten Planung nur 1/3 für soziale Wohnungen vorgesehen (vgl. auch Herrn Brums diesbezügliche Aussagen, zitiert in der Taunuszeitung vom 7.2.2020). Durch die vollzogene Planänderung und durch die Verminderung des Grünstreifens entlang der Wallstraße befürchte ich eine starke Wertminderung der Immobilie. Wegen der Nähe zu der künftig versiegelten Fläche und der damit verbundenen Beschattungs- und Entwässerungsproblematik fühle ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.

Ich möchte nicht, dass der Alte Friedhof in Bommersheim, der die Grabstätte meiner Großeltern und meiner Eltern beheimatet und mich noch Jahrzehnte mit Bommersheim verbinden wird, die einzige Grünanlage ist, in der JungbürgerInnen und AltbürgerInnen Atem holen können.

2. Deshalb rege ich an, Alternativen der Bürgerinnen und Bürger zum veränderten Bebauungsplan zuzulassen und parkähnliche Grünzonen zwischen Alt-Bommersheim und dem neuen Wohngebiet einzuplanen, die „Eine schöne Aussicht“ (Name einer ehemaligen Gaststätte in der Wallstraße) auf den Ortsrand von Alt-Bommersheim mit dem Zwiebelturm der Katholischen Kirche und auf die Skyline von Frankfurt ermöglichen. Denkbar wäre auch ein durch viel Grün gestalteter Platz der deutsch-französischen Freundschaft in einem Europa-Park.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meines Briefes den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die bestehenden Wohnlagen ist nach diesseitiger Einschätzung durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität auszugehen. Darüber hinaus sei angemerkt, dass der Planentwurf zwischenzeitlich angepasst wurde und die bestehende Bebauung in der Umgebung nun noch mehr berücksichtigt, u.a. durch größere Abstandsflächen und eine gestaffelte Höhenentwicklung.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit kann den Anregungen leider nicht entsprochen werden.

den 13.02.2020

An den Bürgermeister Herrn Hans-Georg Brum
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 14. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brum,

1.

mit Schreiben vom 11.02.2020 an Herrn Wolfgang Breese habe ich Einspruch gegen den veränderten Bebauungsplan Nr. 254 ‚Mutter-Teresa-Straße‘ eingelegt. Dieser Brief stellt eine Ergänzung zu meinem Einspruch dar. Man/frau bemängelte, dass mein Einspruch zu emotional und persönlich geschrieben sei: „Das interessiere die Verwaltung und die Entscheidungsträger nicht und werde überlesen!“ Eine mir sehr nahestehende Frau fragte mich, warum ich meinen Einspruch nicht an Sie, Herrn Bürgermeister, als politischen Verantwortlichen adressiert habe. Dies will ich hiermit tun.

Auch im Namen meiner Mutter (1925 – 2020), die Sie sehr verehrt hat, auch aufgrund der sozialdemokratischen Tradition, der sich in der Familie mein Großvater (1897 – 1979) und meine Mutter verpflichtet fühlten. Meine Mutter hat mir jahrelang fast jeden Zeitungsartikel zum Lesen gegeben, in dem Ihr Namen vorkam. Bis zu ihrem Tod wohnte sie, zuletzt mit einer Pflegerin, in der und es war ihr bewusst, dass es einmal ein Bebauungsgebiet Richtung Frankfurter Landstraße geben würde. „Eine behutsame Bebauung“, wie Sie, Herr Brum, einmal vor Jahren presseöffentlich gesagt haben sollen. Dass gebaut wird, kann man/frau nicht verhindern, aber dank des Einspruchs meines Bruders und anderen das WIE. Er und ich als ehemalige Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene Bommersheims ermöglichen jetzt einen Blick von außen und bringen die nötige Distanz auf, um das Fehlen, z. B. einer Infrastruktur, die dem Gemeinbedarf verpflichtet ist, zu monieren.

Ergänzung zur Stellungnahme vom 12.02.2020

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Gestern, frühmorgens, bei meinem Aufenthalt in der [REDACTED] sah ich viele kleine Kinder schwerbepackt mit Schulranzen auf ihrem Fahrrad in Richtung Oberurseler Schulen fahren. Es erinnerte mich an meinen damals gefährlichen, heute und zukünftig noch gefährlicheren Schulweg mit meinem Bruder auf dem Rad über den ‚Drei-Hasen‘-Kreisel zum Gymnasium Oberursel. Auch ältere Menschen (überwiegend Frauen) fahren heutzutage mit dem Fahrrad (wegen der hohen Verkehrsbelastung zum Teil auf Bürgersteigen), um zu den Discounter-Einkaufsmöglichkeiten zu gelangen. Die bestehende und durch die geplante Verdichtung verschärfte Verkehrssituation wird meines Erachtens chaotisch werden.
3. Herr Bürgermeister Brum, Sie sind noch ca. 1 Jahr im Amt. Soll Ihr Name für eine kurzfristige und kurzschlussähnliche Lösung stehen, soll Ihnen fehlendes gesamtheitliches Denken für Bommersheim Süd und blinder Aktionismus vorgeworfen werden? Oder gilt es, dass Ihr Name für ein Bebauungsgebiet steht, das vorbildlich für andere Städte und Gemeinden im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus steht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus kein weiterer Handlungsbedarf.

Postadresse:

07.02.2020

61440 Oberursel)

An den

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“, Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich habe gegen die beabsichtigte wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 Mutter Teresa Straße eine Vielzahl von Einwänden und Anregungen, die hier als Forderungen zu verstehen sind. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 254 lehne ich ab und beantrage, das Verfahren einzustellen.

- 1.
2. -- Ungenügender Abstand zur Grenze der Wallstraßenbebauung
3. -- Unangemessene, großstädtische Bebauungsdichte, die zu einer 4 geschossigen städtebaulichen Wandwirkung gegenüber der Wallstraßenbebauung führt. Da ist es auch nicht besser, das 4. Geschoss als Attika zu bezeichnen.
4. -- Massive Verdichtung, ohne Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets, die nicht hinnehmbare Verhältnisse schafft und wöwöglich eines Tages bis an die Frankfurter Landstraße in dieser Dichte fortgeführt werden wird.
5. --Ich befürchte eine Wertminderung der Immobilie.
6. -- Unzureichende Untersuchung der Verkehrssituation, die die Belastung der Kreuzungen zur Homburger und Frankfurter Landstraße ausser Acht lassen. Das gilt auch für den Baustellenverkehr.
7. -- Einspruch gegen die Beraubung der Gemeinbedarfseinstellung. Die künftig zentrale Lage ist als innerstädtische Grünanlage und Infrastruktur unersetzbar. Wohnungsbau ist hier nicht vorrangig. Die absehbare Gesamtentwicklung Bommersheim Süd nach FNP wird dem Wohnungsproblem unter Beibehaltung der Gemeinbedarfsausweisung ausreichend gerecht.
8. Eine Versammlung in Bommersheim wäre angesichts der wesentlichen Veränderungen des Planinhalts notwendig gewesen, die Schwelle zum Rathaus ist für viele schon zu hoch, Bommersheimer BürgerInnen haben schon fast resigniert, sie erwarten kaum noch Beachtung von „oben“. Wesentliche, unterschiedliche Lösungen sollten erörtert werden. In diesem Fall wird nur alternativlos eine Bebauungsplangrenze ohne inhaltliche Qualität übernommen. Die Festsetzungen des gültigen Plans: Gemeinbedarf, GFZ 0,6 und Grünabstand 10 Meter sollen aufgehoben werden.

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf Einstellung des Planverfahrens wird abgelehnt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde weitgehend entsprochen.

Der Abstand der Baugrenzen im Bebauungsplan zur benachbarten Bebauung in der Wallstraße wird im Entwurf deutlich erhöht.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde teilweise Rechnung getragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wurden innerhalb des Plangebietes grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen. Darüber hinaus wurden externe Kompensationsmaßnahmen integriert. Eine weitergehende Bebauung bis an die Frankfurter Landstraße bereitet der Bebauungsplan darüber hinaus nicht vor.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den Verzicht oder grundlegende Änderung der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar auch nicht nachvollziehbar. Nach diesseitiger Auffassung wird durch das Planvorhaben der Wohnstandort Oberursel und weiter gestärkt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen kann jedoch nicht entsprochen werden.

Die Stadt Oberursel hält grundsätzlich an dem Planvorhaben fest. Mit dem vorliegenden Projekt kann ein sinnvoller Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen und Straßenanschlüsse in einem bereits überplanten Bereich hergestellt werden, bevor eine Neuinanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen erfolgt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bisher durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches.

9. Ein Wohngebiet großstädtischer Dichte, übergangslos an die Grenze Bommersheim geklebt, soll den Grundstücksbesitzern des seit 1991 rechtskräftig ausgewiesenen Gemeinbedarfsbereichs einen deutlichen Wertgewinn beschern. Die 30% preisgebundenen Wohnungen sind hier nur ein Etikett, um der Öffentlichkeit etwas Positives als Schlagzeile zu verkaufen.
10. Wesentliche Alternativen erfordern planerische Weitsicht, dazu gehört die längerfristige Perspektive, eine Gesamtsicht. Diese wird vor der Öffentlichkeit noch versteckt, aber im Flächennutzungsplan wartet eine Siedlungsentwicklung mit wieviel? vielleicht 4000? Einwohnern an der Frankfurter Landstraße, anknüpfend an die Haltepunkte Bommersheim und Weißkirchen, und das auf einer Fläche von 180000 qm und mehr.
Ohne verschiedene Weichenstellungen für diese Entwicklung in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb zu vergleichen, ist keine Entscheidungsgrundlage da. Auf die rechtsverbindliche Gemeinbedarfsfläche kann daher nicht verzichtet werden, da Bommersheim viele Service- und Versorgungsinfrastrukturen bedauernswerterweise in dieser künftig zentralen Lage, fußläufig für dann 6000 Bommersheimer erreichbar, verloren hat.
11. Zahnarzt, Arzt, Apotheke, Metzger, ...auch Kinderbetreuungsplätze fehlen. Nur unzureichende Bürgersteige sind mancherorts noch übrig. Städtische Infrastruktur wanderte seit Jahren nach Oberursel und in die Gewerbegebiete ab. Oberursel profitierte von Bommersheims Grundstücksflächen für eigene Infrastruktur und Gewerbe, Lebensmittel- und Baumärkte.
12. Die ökologischen Belange werden nicht einmal innerhalb des Plangebietes erbracht, weil Beton nunmal nicht als Ausgleich anerkannt wird. Die rechtskräftigen 10 m Grünabstand müssten auf ein Vielfaches erweitert werden um ökologisch relevanten Ausgleich für die zukünftige Stadtentwicklung darzustellen.
13. Der Zwischenraum zwischen Alt und Neu kann Alt und Jung für Jogging, Spaziergang, Austausch, Spiel und Naturbeobachtung, Ökologie und Versickerung, Luftbewegung und Meditation zur Verfügung stehen, spart Psychotherapie und Fitnessstudio und zeigt wieviel Verständnis die Ortschaftsbeiräte ihren lieben Wählern beimessen. Oder wie wenig, im vorliegenden Entwurf, mit dem die Öffentlichkeit herausgefordert wird. Dieser Zwischenraum definiert das Glück Bommersheims und wird ein beliebter Treffpunkt für Begegnung und Gespräch werden.
14. Lebensqualität an der Ecke des ehemaligen Gasthause Zur schönen Aussicht, in der Mitte des künftigen Bommersheim?

Dass die Grenze des Plans die beabsichtigte profitorientierte Dichte nicht gesetzeskonform hergeben kann, zeigt die finanzakrobatische Rechentricksstrategie 77 großstädtische Wohneinheiten pro ha und die statistische Vereinnahmung eines qualitätsvollen Stadtraums Wallstraße mit 42 Wohneinheiten pro ha in einen Topf zu werfen. Auch der Dichtevergleich mit der Bebauung östlich der Friedenslinde interessiert diesbezüglich, wird aber nicht kommuniziert.
16. Das Büro Alber Speer und Partner und das Regierungspräsidium Darmstadt tragen die Verantwortung, wenn sie derartige Taktiken im Regionalplan pauschal propagieren, ohne eingehend die örtlichen Strukturen Bommersheims analysiert zu haben.
17. Der weite Weg zur Haltestelle ist in Oberursel sowieso schon immer ein Grund, zwei SUV in der Garage zu haben. Oberursel ist auf dem Stand der 90er Jahre stehengeblieben. Versickerungsflächen sollten in einer beachtlichen Größenordnung am Rand des zukünftigen Gesamtgebietes Bommersheim Süd insbesondere in der Abstandskonfliktzone Wallstraße vorgesehen werden, da die

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zwischenzeitlich überarbeitet wurde und nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in noch stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße und eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes) berücksichtigt.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine über den Geltungsbereich hinausgreifende Bebauung vorbereitet. Es bestehen zudem aktuell auch keine weitergehenden konkreten Planungen.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise entziehen sich allerdings den Regelungsmöglichkeiten der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zwischenzeitlich überarbeitet wurde und nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in noch stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße und eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes) berücksichtigt.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragestellung kann nicht vollständig nachvollzogen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

in den Folgejahren abschbare Entwicklung eine massive Versiegelung erwarten lässt. Akzeptanz seitens der Bevölkerung kann nur erwartet werden, wenn das Ausgleichsgrün dem nahen Umfeld der Bommerheimer Strasse und der Wallstraße zugute kommt.

18. Baukörper in dem gesamten Umfeld sollten möglichst mit ihrer Längsseite den Taunusluftströmungen nicht entgegenstehen. Sie können in der Mitte des Neuen Quartiers, zentral gelegen mit rollstuhlgerichten Grundrissen und Aufzügen dem demografischen Wandel Rechnung tragen und 5 Geschosse haben. An den Rändern müssen 2 Geschosse mit Dach zu einer Anpassung an örtliche Strukturen beitragen. Das wäre Baukultur.

Fazit:

Forderungen

19. **Bebauungsplanänderung zurückstellen**, weil Gemeinbedarf von der Lage her hier richtig liegt und rechtskräftig ist und nur durch Grün ersetzt werden kann. Breite Grünzone an der Bebauung Wallstraße, mindestens die rechtskräftigen 10 Meter, besser notwendige 40 Meter für den Luftaustausch. 2 geschossigen Ortsrand gegenüber der Wallstraße. Durch **städtebaulichen Ideenwettbewerb** für das gesamte Areal des Einzugsbereichs der Bommerheimer Haltestelle ist ein Bündel von Vorschlägen für Erschließung, Grüneinbettung und zeitlicher Prioritäten und Machbarkeiten zu untersuchen. Nicht nur für Beton, sondern auch für Planung soll investiert werden.
20. Dann ist eine richtige Entscheidung herbeizuführen, die jahrzehntelang Bestand hat und Bommersheim auf eine gute Entwicklung vorbereitet und Bauabschnitte definiert und Teilbebauungspläne mit eingeschlossenen Ausgleichsflächen aufgestellt werden können.
21. Und dann, bei richtiger Umsetzung, die Auszeichnung für die beste städtebauliche Entwicklung in der Metropolregion RheinMain entgegennehmen.

Liebe Kinder, Freundinnen und Freunde in Bommersheim, Liebe PlanerInnen, Entscheiderinnen und Entscheider, lieber Magistrat der Stadt Oberursel, liebe Medien,

ich fühlte mich noch nie so betroffen von einer Planung, wie von dem scheinbar so harmlosen B-plan 254, der den Namen von Mutter Teresa nicht verdient.

Es ist nie zu früh und selten zu spät. Werdet endlich wach!

Nach einer guten Pause, im Ruhestand, blicke ich auf 28 Jahre Stadtplanung in Freiburg zurück, und meine ganze Aufmerksamkeit widme ich aus gutem Grund, und um meine Erfahrung zu teilen, dem Ort meiner Kindheitserinnerungen: Bommersheim. Zum persönlichen Hintergrund werde ich meine emotionale Bindung an die örtlichen Verhältnisse darstellen, sie spiegeln die Sichtweise wider, die ein Kind Bommersheims zum Lebensraum entwickeln kann.

22. Es folgen eine **Sammlung von Texten hessischer Ministerien**, in denen die Rechte der BürgerInnen und die Belange der Umwelt, die Verfahren und viele interessante Themen auszugsweise aufgeführt sind. Komplexe Inhalte kann man hier in verkürzter Form überfliegen. Wer tiefer einsteigen will, findet dies im www, die Ministerien haben gute Gedanken entwickelt, die jetzt in die Tat umgesetzt werden können. Sie finden dort vieles wieder, was beispielhaft auch in Freiburg entwickelt wurde und in großen Teilen erfolgreich umgesetzt wurde. Die dort empfohlene Vorgehensweise soll auch in Bommersheim Anwendung finden.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kommentare entziehen sich der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ÖPNV und privater Fahrzeugbestand: Die Abhängigkeiten zwischen der Erreichbarkeit von Haltestellen und den Bestand an SUV können nicht nachvollzogen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Entwässerung: Die Stadt Oberursel hat sich mit dem Themenkomplex „Versiegelung und Entwässerung“ im Rahmen eines Fachbeitrags Abwasser beschäftigt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beiliegen. Dessen Ergebnisse haben Eingang in die Planung gefunden.

Ausgleichsmaßnahmen: Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs wurden externe Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzung innerhalb des geplanten Wohngebietes getroffen.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Luftströmungen: Die vorgesehene Bebauung steht keinen vom Taunus kommenden Luftströmungen entgegen bzw. bildet keine Barrierewirkung, da sich das Gebiet östlich der bestehenden Siedlungsbereiche von Oberursel befindet.

Geschossigkeit: Hinweisen wurde bereits weitgehend Rechnung getragen. In der Mitte des Gebietes beträgt die zulässige Geschossigkeit drei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss. Nach Norden im Übergang zur Wallstraße wurde die maximal zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffel- bzw. Dachgeschoss begrenzt.

Zu 19.: Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgabe der Bauleitplanung: Die Forderung zur Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung wird zurückgewiesen. Die Änderung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist juristisch nicht zu beanstanden und erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Abstand zur Bebauung in der Wallstraße: Dem Hinweis wird entsprochen. Der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden bestehenden Liegenschaften im Norden wird deutlich erhöht. Die Geschossigkeit in diesem Bereich wird bezugnehmend auf die Bestandsbebauung reduziert.

Damit die Gründe für meine vehemente Kritik nachvollzogen werden können, führe ich weiter unten meine persönlichen Beweggründe an, die zu dieser formlosen Stellungnahme gehören und den beteiligten Planern und Entscheidern zur Kenntnis gelangen sollen.

EMPFEHLUNGEN DER HESSISCHEN MINISTERIEN u.a. (Auszugsweise)

23. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, zu unterrichten. Dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Hierzu gehören vor allem die ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen sowie die voraussichtlichen Maßnahmen der Bodenordnung und Erschließung. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind **Kinder und Jugendliche auch Teil der Öffentlichkeit**. Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit gibt der Gemeinde die Möglichkeit, für ihre Ziele und Planungsabsichten zu werben. Sie bietet die Möglichkeit, die gemeindliche und städtebauliche Entwicklung noch unbeeinflusst von verbindlichen Entscheidungen zu erörtern und zu bewerten.

In der Abwicklung und Gestaltung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde weitgehend freie Hand. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Bürger ausreichend unterrichtet werden und angemessene Gelegenheit zur Erörterung haben.

Als bewährte Verfahren für die Unterrichtung der Öffentlichkeit haben sich herausgebildet:

- **Öffentliche Versammlungen. Ort und Zeit der Versammlung sind in geeigneter Weise bekannt zu machen.**
- Veröffentlichung der Planung in der Tagespresse oder in einigen Informationsblättern, die an die Haushalte verteilt werden. Dieses Verfahren verlangt allerdings eine anschauliche, gut lesbare Wiedergabe der Planzeichnungen, der Texte und gegebenenfalls ergänzender Abbildungen.
- Bekanntmachung in der Tagespresse, im Amtsblatt oder durch öffentlichen Aushang, dass an bestimmter Stelle, z.B. in der Gemeindeverwaltung, über die Planung informiert wird.

Die im Einzelfall geeignete Form der Unterrichtung hängt von den besonderen Verhältnissen in der Gemeinde und von der Bedeutung des Bauleitplans ab

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW)

Internet: <https://wirtschaft.hessen.de>

24. Umweltschutz steigert die Wohnqualität. Jede und jeder in Hessen Wohnende hat ein Recht auf ein gesundes und sicheres Wohnumfeld. **Das unmittelbare Wohnumfeld hat einen wichtigen Einfluss auf das individuelle Wohlbefinden und die Gesundheit und damit mittelbar auch auf die Lebenserwartung der Menschen. Reduzierter Verkehrslärm, Luftreinheit sowie nachhaltige Quartiergestaltungen mit ausreichendem wohnortnahen Stadtgrün können hier relevante Faktoren sein.**.....Gerade für ältere Menschen besteht die Gefahr der Vereinsamung. In den Familien sind zunehmend beide Elternteile berufstätig. In diesem Umfeld wünschen sich kleine und größere Gruppen wieder verstärkt das Wohnen in der Gemeinschaft, z. B. in Form von Mehr-Generationen-Häusern.wurden die beiden neuen Programme „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ und „Zukunft Stadtgrün“ in Hessen umgesetzt.zentrale Funktionen wie beispielsweise generationenübergreifende Kommunikation und Nahversorgung zu stärken und eine zukunftsfähige Wohn- und Lebensqualität zu schaffen. Wichtige Ziele sind die Innenentwicklung zur Revitalisierung der Ortskerne, die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Vernetzung der kommunalen Akteure.

Zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Forderung zur Erweiterung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung kann nicht entsprochen werden. Die Stadt Oberursel beabsichtigt keine Ausweitung des Geltungsbereiches.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den Anmerkungen ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den Anmerkungen ergeben sich an dieser Stelle keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Zu 23.: Die Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen. Aus der Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen und den Ausführungen der hessischen Ministerien ergibt sich an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehenden allgemeinen geltenden Informationen ergibt sich an dieser Stelle für die vorliegende Bauleitplanung kein weiterer bzw. konkreter Handlungsbedarf.

25. **Grundlage für die zu ergreifenden Maßnahmen ist ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept, bei dessen Erarbeitung die Bürgerinnen und Bürger intensiv mitwirken.**

Weiterentwicklung des Städtebaus

Förderung von qualitativ hochwertigem Wohnumfeld

Ein wichtiges Ziel neben der Schaffung von Wohnraum ist dessen gute Umfeldqualität. Neue Bundesländer-Programme der Städtebauförderung bieten hier künftig mehr Spielraum: Mit einer neuen Richtlinie zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung werden die Möglichkeiten zur Schaffung von Grün- oder Freiflächen, beispielsweise die Anlage von Wasserflächen, und die Begrünung von Dächern oder Fassaden erweitert

Finanzielle Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte

In der Regel hat in einem Wohnprojekt jede Partei ihre separate Wohnung, in den meisten Fällen gibt es einen Gemeinschaftsraum. Eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, wechselseitige Hilfe, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind oftmals genannte Schwerpunkte. Bei der Errichtung von Mietwohnungen im Bauprojekt sind Baugruppen bereits förderfähig und können als innovative Projekte zusätzlich gefördert werden. Zusätzlich soll das Eigentumsprogramm der Wohnraumförderung für diese Gruppen, unabhängig von der Rechtsform, geöffnet werden. So kann der Ankauf und der Neubau von gemeinschaftlichem Wohnraum durch diese Gruppen durch die WIBank gefördert werden. Voraussetzung sollte sein, dass mindestens 50 % der Mitglieder unter die Grenzen der Wohnraumförderrichtlinien für Eigentum fallen.

Gemeinschaftliche Infrastruktur sollte zu 100 % förderfähig sein.

Landesweite Beratung für gemeinschaftliches Wohnen

Rechtliche Beratung für die Rechtsform der Genossenschaften wird bereits über den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft realisiert. Gemeinschaftliche Wohnformen gibt es in allen Rechtsformen. Deshalb brauchen diese darüber hinaus zusätzliche Beratung im Sinne der Organisation und Bauabwicklung. Derzeit gibt es jedoch keine umfassende Beratung, die landesweit agiert, es bestehen lediglich lokale Netzwerke, vor allem in großen Städten. Deswegen soll geprüft werden, welchen Bedarf es in ganz Hessen für eine landesweite Beratung zu gemeinschaftlichem Wohnen gibt.

Priska Hinz Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
in: **Masterplan Wohnen in Hessen**. Herausgeber und Redaktion Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Mainzer Str. 80 65189 Wiesbaden E-Mail: poststelle@umwelt.hessen.de umwelt.hessen.de

Masterplan: Wohnen in Hessen (PDF / 919 KB)

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/mmm_broschuere_1.pdf

Was Sie Bommersheimern vermitteln sollten:

WIE KANN ICH AUF MEINE ANLIEGEN HINWEISEN?

ANSTÖSSE ZUR PLANUNG KÖNNEN AUCH VON EINZELPERSONEN KOMMEN.

Zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehenden allgemeinen geltenden Informationen ergibt sich an dieser Stelle für die vorliegende Bauleitplanung kein weiterer bzw. konkreter Handlungsbedarf. Darüber hinaus werden Aspekte vorgebracht, die über die Bauleitplanung hinausgehen und den Vollzug beziehungsweise die konkrete Objektplanung betreffen.

26.

Ein Rezept dafür, wie man eine Planung in Gang bringt, gibt es nicht. Bürgerinnen und Bürger können die Verwaltung auf einen Missstand aufmerksam machen, sich an die politischen Parteien wenden oder an ein Mitglied der Gemeindevertretung. Sie können ihre Meinung in der Presse — zum Beispiel in Leserbriefen — darstellen oder einen Bürgerentscheid nach Hessischer Gemeindeordnung (HGO) beantragen (Bürgerbegehren). Die Entscheidung darüber, ob, wann und in welcher Weise eine städtebauliche Planung begonnen wird, liegt allerdings bei der Gemeinde. Mit dem Anstoß zur Planung hat der Planungsprozess eigentlich schon begonnen! **Zwischen den ersten Anfängen und dem fertigen Plan liegt in der Regel ein vielschichtiger und langwieriger Arbeitsprozess. Ein fertiger Plan ergibt sich nicht automatisch aus der Berücksichtigung aller Interessen und Anforderungen. Vielmehr müssen die einzelnen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden.**

WER KONTROLLIERT DIE PLANUNG?

Planung ist meist das Aufgabenfeld der Exekutive — der Regierung bzw. des Magistrats / Gemeindevorstands. Insofern unterliegt sie der Kontrolle der gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter in den Parlamenten. In vielen Fällen entscheiden diese jedoch auch unmittelbar über die Planungen. Eine bedeutende Rolle spielen die Medien. Sie sind wichtige Foren, in denen sich Bürgerinnen und Bürger informieren und artikulieren können.

Bürgerbeteiligung ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil des Verwaltungshandelns. Das ergibt sich aus dem Verständnis des Verhältnisses von Bürgerschaft und Staat. **Gewünscht ist eine aktive, sich einbringende Bürgerschaft.** Auch sind Bürgerinnen und Bürger häufig in vielen Einzelfragen kundig, die die Verwaltung einer Gemeinde nicht überblicken kann. Dieses Wissen zu nutzen, ist gewinnbringend für die ganze Gemeinde. Es gilt, möglichst breite Schichten und viele Gruppen — **hierzu gehören auch Kinder und Jugendliche** — anzusprechen, damit nicht nur ein Teil des Bürgerwillens in Planungsprozessen Gehör findet. Eine solche Bürgerbeteiligung findet zum Beispiel bei der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Gemeindeleitbildern oder Konzepten zur Aufwertung von Quartieren statt.

Planung ist stets eine Herausforderung: Die Raumannsprüche von Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit und Erholung, Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Denkmalpflege, Klima-, Landschafts- und Naturschutz — die Liste ließe sich noch fortsetzen — müssen koordiniert werden. Auch übergeordnete internationale, nationale und regionale Umwelt- und Klimaschutz-Ziele können eine Rolle spielen. So will Hessen zum Beispiel bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein. »Der Integrierte Klimaschutzplan Hessen 2025« zeigt den Weg dorthin auf. Er ist in die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen eingebunden und wird von Fachleuten mit Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet (siehe www.hessen-nachhaltig.de). Neben Klimaschutzmaßnahmen werden auch Maßnahmen zur Anpassung an den in Hessen bereits spürbaren Klimawandel erarbeitet.

• **GESAMTBETRACHTUNG ALLER RAUMNUTZUNGEN UND BELANGE: Die für die Planung relevanten Themen wie Wohnen, Gewerbe, Einkaufen, Infrastruktur etc. müssen in einer Gesamtschau betrachtet werden.**

EINBINDUNG VON AKTEUREN: Beide vorgenannten Punkte setzen voraus, dass die Gemeinde oder ein anderer Planungsträger nicht ausschließlich auf hoheitliches Handeln setzt. Vielmehr gilt es, alle für die Planungsaufgabe relevanten Personen und Gruppen einzubeziehen. Bei einer Planungsaufgabe wie der Aufwertung des Ortskerns könnte dies zum Beispiel die Einbindung des Einzelhandels, der Hauseigentümerinnen und -eigentümer, der Kirchengemeinde, des Heimatvereins und anderer im Ortskern ansässiger Personen oder Initiativen sein. Durch diese Einbindung kann die Gemeinde mehrere Ziele erreichen: Zum einen sind die Betroffenen wichtige

Zu 26.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehenden allgemeinen geltenden Informationen ergibt sich an dieser Stelle für die vorliegende Bauleitplanung kein weiterer bzw. konkreter Handlungsbedarf.

Fachleute, die bei der Ausgestaltung der Planung eine wertvolle Rolle spielen können. Zum anderen erreicht die Gemeinde eine höhere Akzeptanz für die Planung, da die betroffenen Bürgerinnen und Bürger mitreden können. Auf diese Weise gelingt es häufiger, die relevanten Akteure zu eigenen Beiträgen in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Mitwirkung bei der Umsetzung oder ergänzenden Investitionen zu motivieren.

ENTSTEHUNG EINES BAULEITPLANS: BÜRGERINNEN UND BÜRGER MACHEN MIT!
BAULEITPLÄNE — ALSO FLÄCHENNUTZUNGS- ODER BEBAUUNGSPLÄNE —
WERDEN, WIE ES IM GESETZ HEISST, »AUFGESTELLT«, WENN DIES FÜR EINE
GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG ERFORDERLICH IST.
WIE ERFAHRE ICH, DASS ETWAS GEPLANT WIRD?

Soll ein neuer Bauleitplan aufgestellt werden, dann wird von der Gemeindevertretung ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich öffentlich bekannt gemacht — zum Beispiel in der örtlichen Tageszeitung, in amtlichen Mitteilungsblättern oder als Aushang am Rathaus. Darüber hinaus sind ergänzend auch Bekanntmachungen auf Werbetafeln in der Stadt, Postwurfsendungen, Informationen im Internet usw. möglich. Das heißt, die Gemeinde kann die Informationsform wählen, die auch tatsächlich jede und jeden erreicht. Zum Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan gehört eine Karte, auf der das Plangebiet gekennzeichnet ist. In der Regel erstellt die Gemeinde in einem ersten Schritt einen Vorentwurf des Bauleitplans. Häufig beauftragt sie hierfür ein privates Planungsbüro.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VON BÜRGERN UND BEHÖRDEN

Wenn die Planungsvorstellungen der Gemeinde hinreichend konkretisiert sind, ist grundsätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft und von Behörden vorzunehmen. Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es, über die Planungen zu informieren und die Möglichkeit einzuräumen, sich zu diesen zu äußern. Der Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt im Ermessen der Gemeinde. Dabei kommt es auf die richtige Balance an: Die Planungen sollten so weit gereift sein, dass sich alle Beteiligten ein Bild von den Planungsabsichten und deren Auswirkungen machen können. **Sie dürfen aber nicht bereits so weit verfestigt sein, dass eine Einflussnahme auf die Planung nicht mehr möglich wäre.** Auch die Form der frühzeitigen Beteiligung ist nicht vorgeschrieben: • Bei der Bürgerbeteiligung steht wieder eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am Anfang. In der Regel werden die Planungsvorstellungen öffentlich ausgelegt und häufig auch im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Dies dient der Information über die Ziele der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungsalternativen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. **Bürgerinnen und Bürger können in diesem Rahmen die Planungen diskutieren und eigene Interessen vorbringen.** Sind nur wenige von der Planung berührt, kann die Gemeinde sich auch dafür entscheiden, ihnen über einen bestimmten Zeitraum Gelegenheit zu geben, sich direkt gegenüber der Verwaltung zu äußern. **Über die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wird ein schriftliches Protokoll gefertigt, so dass sichergestellt ist, dass diese bei der weiteren Planung bekannt sind.** •Die frühzeitige Beteiligung bietet Vorteile für beide Seiten. Bürgerschaft und Behörden sowie andere Träger öffentlicher Belange erfahren frühzeitig von Planungsabsichten und können ihre Interessen und Sachzwänge noch in der Anfangsphase der Planungen einbringen. Die Gemeinde wiederum erhält Informationen, die ihr möglicherweise bislang nicht bekannt waren. So wird sichergestellt, dass eine Vielzahl von Gesichtspunkten, die bei der Ausarbeitung der Planung nicht ohne Weiteres zu überschauen sind, Eingang in den Bauleitplan finden. Durch die frühzeitige Beteiligung wird auch bewirkt, dass sich der Bauleitplan nicht über die Realität hinwegsetzt Die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung ein. Die überarbeitete Planung — sie gilt nun als Bauleitplanentwurf — wird der Gemeindevertretung vorgelegt.

FÖRMLICHE BETEILIGUNG — BÜRGERSCHAFT UND BEHÖRDEN KOMMEN ERNEUT ZU WORT

Der aus der frühzeitigen Beteiligung hervorgegangene Bauleitplanentwurf wird der Gemeindevertretung vorgelegt. Ist die Gemeindevertretung damit einverstanden, so beschließt sie, den Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist dabei nicht nur der Bauleitplanentwurf. Auch der • Entwurf der Begründung, • der vorläufige Umweltbericht und • wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind mit auszulegen. **Dieser Auslegungsbeschluss oder Offenlegungsbeschluss wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.** Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Bürgerschaft während der Auslegung Stellungnahmen abgeben kann. Dies ist sehr wichtig, denn die förmliche Beteiligung hat auch eine Ausschlusswirkung: **Werden Stellungnahmen nicht oder nicht fristgerecht abgegeben, müssen diese im weiteren Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.** Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gilt zusätzlich, dass bei Fristversäumnis eine Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof nicht mehr beantragt werden kann. Von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind verpflichtet, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Zur Form der Stellungnahmen gibt es keine Vorgaben. Sie können sowohl schriftlich als auch mündlich (während der Dienststunden zur Niederschrift in der Verwaltung) abgegeben werden. Die Anregungen werden gesammelt und die Verwaltung muss prüfen, ob sie der Gemeindevertretung den Vorschlag machen soll, diese zu berücksichtigen (und die Planung entsprechend erneut zu ändern) oder zurückzuweisen. Die Entscheidung darüber trifft die politische Vertretung der Gemeinde — also nicht die Verwaltung oder das mit der Ausarbeitung der Planung beauftragte Planungsbüro. Das Ergebnis der Abwägung wird den betreffenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern mitgeteilt.

PERSÖNLICHES:

27.

Morgens, 4 Uhr, 29.1.2020,

Volksschule Bommersheim, als Junge zu Beginn der 60er Jahre mit dem viel zu großen Fahrrad die Bommersheimer Straßen, Wallstraße, Burgstraße, Lange Straße, Friedenslinde und die Feldwege abgefahren. Ständig.
Ich fahre heute noch.

- Unverbauter Blick – von 1958 bis heute

Frau Werner war Zeichenlehrerin der Volksschule, auf jeder 50-Pfennig Münze geprägt, von ihrem Mann beim Pflanzen einer Eiche modelliert. So ein Baum, ein Kirschbaum, dominiert den Garten in der Wallstraße.

Das Haus wurde in Ordnung gehalten, modernisiert. Wenig erinnert an die fünfziger Jahre: das Treppengeländer, die Mipolan-Handläufe. Holzdecken, Holztüren, Parkett zeigen viel vom Gestaltungswillen des Schreiners.

Aber ich habe an der Uni TH Darmstadt gelernt, alles in Frage zu stellen, Dafür bekam ich eine 1 in Städtebau bei Professor Sieverts, der auch heute noch in Oberursel bei einer Stadtplanerin „selbstverständlich“ wohl bekannt ist. „Die Zwischenstadt“ war sein Thema, und eine Studienarbeit über das Rhein-Main-Gebiet fand ich im Internet, als ich das Wachstum von Bommersheim unter die Lupe nahm, d. h. im Netz fand. Und das holt mich in die Rhein-Main Gegenwart.

Boelling_Bild_der_Zwischenstadt_pdfa.pdf

- Der Blick - er soll verbaut werden.

Zu 27.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehenden und tlw. sehr persönlichen Ausführungen ergibt sich an dieser Stelle für die vorliegende Bauleitplanung kein weiterer bzw. konkreter Handlungsbedarf.

So sagt es der Plan, der dem Namen Mutter Teresa nicht gerecht wird.
Nachdem der Plan für eine soziale Einrichtung stehen sollte, die seit fast 30 Jahren nicht auf die Beine kam, soll die Feldflur, wo sich Hasen und Fasane tummeln, verdichtet werden.

Verdichtung war ein wichtiges, das wichtigste Thema in Freiburg, wohin es mich als Stadtgestalter zog. Mit der Stadtentwicklung verband mich ein Kollege und Freund, mit dem wir die Gruppe „Freiwillig 30 in der Wiehre“ gegründet und -das zu Beginn der 80er Jahre – gefordert hatten. Bommersheim ist Wachstumsgebiet. Wo lange nichts passierte, soll alles „dicht“ gemacht werden. Der Wohnflächenverbrauch - ein Luxusproblem! - ist gestiegen. Wir sind Teil einer Verbrauchsgesellschaft, vielleicht Wegwerfgesellschaft einer Überflußgesellschaft. Trotzdem schön, das Leben, es ging uns gut in den Sechzigern, aber auch heute. Wiederaufbau, Flüchtlinge aus den Ostgebieten. Die Häuser wurden oft in Eigenleistung erstellt. Dennoch sind sie noch heute beliebt, der Form und der Freiraumqualitäten wegen.
Die geringe Dichte – GFZ (Geschossflächenzahl) 0,27 – für die Wallstraße 69 soll jetzt kompensiert werden mit der neuen Nachbarschaft: Dichte GFZ 1,2, das bedeutet einen Faktor von 4,44444 sagt mein Smartphone. 4 ist die Unglückszahl in China.
Seitdem der alte Konsum und später der HL an der Ecke zugemacht hat, fahren alle mit dem SUV, dem Auto, zum Aldi. Dort gibt es gleich 3 Discounter auf einen Haufen im Industriegebiet, damit die nicht in Wohngebieten verteilt von Fußgängern erreicht werden, sondern weil das Auto nachhaltig den Mittelpunkt des Oberurseler Lebens darstellt.

Oberursel & Detroit = Autostädte?

2 Stellplätze pro Wohneinheit – so kann sich kein Fahrradverkehr entwickeln. Nur Stadtplaner kommen mit dem Rad und müssen Pläne für Autofahrer und Wohnflächenverbraucher zur Rechtskraft bringen.

Der alte Konsum wäre der ideale Standort für eine Quartiersmitte Bommersheims inklusive Bommersheim Süd – das Baugebiet ‚Mutter Teresa‘ der ideale Standort für Naturkostmarkt, Ärztehaus, Apotheke, Kita etc. am Rande der Feldflur, dem Naturpark Bommersheims.
Bommersheim wird möglicherweise um 100 % wachsen, dies soll aber nicht die Öffentlichkeit schockieren, also plant man Stück für Stück, gegen besseres Wissen. Die Politik verlangt schnelle Hilfe & „Augen zu“! Warum nicht heute gemeinsam eine Gesamtplanung auf den Tisch legen?

Zurück zum B-Plan

28. Gemeinbedarf ist richtig und wichtig, mit dem Grünabstand -10 m sind viel zu wenig ... besser wären 40 Meter. Für Wind, Klima und Streuobst. „Dorfpark“ Wallanlagen.
Können wir künftig auf Gemeinbedarf verzichten? Wegen Geldmangel des Bistums?
Jede Position sollte gehört werden. Fangen wir unten an, bei den Nichtwählern. Die Kinder haben Wünsche, ihre Eltern dürfen wählen, aber haben nur 1 Stimme. Eine Familie mit 2 Kindern müsste 4 Stimmen haben.
29. Politisch aktiver sind die Alten! Die 68er – nur in Freiburg?
In Freiburg werden Bürger ausgewählt, um Bürgerbeteiligung zu machen für Gebiete, in denen es noch keine Bürger und Bürgerinnen gibt. Baugruppen entstehen aus Diskussionen. Zinsen sind niedrig. Mieten (noch) nicht. Freiburger Baugruppen errechnen Ersparnisse von ca. 25 % aus. Ein großes Thema.

Freiburg Vauban, entsprechend Camp King, 5000 Bewohner, 2 Parkhochgaragen. Autofreie Zonen, Wohnungen werden ohne Stellplätze finanziert, wer will, kauft einen teuren Stellplatz in der Solargarage. Photovoltaik auf dem Dach, Supermarkt im Erdgeschoss. Solarschiff, von Rolf Disch: Erdgeschoss Alnatura & Umweltbank, darüber Büros, darüber Wohnhäuser mit Photovoltaik-

Zu 28.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Entscheidung über die Änderung erfolgt auf demokratisch legitimer Grundlage und entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches. Für die seinerzeit vorgesehenen Nutzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes besteht zudem aktuell kein Bedarf mehr, was sich u.a. an der bisher nicht vollzogenen Umsetzung des Planungsrechts zeigt. Es wird daher an der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich festgehalten, wenngleich eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes im Entwurf erfolgt.

Zu 29.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die vollzogenen Planungen in Freiburg werden zur Kenntnis genommen. Für das vorliegende und relativ kleine Plangebiet ergibt sich daraus jedoch an dieser Stelle kein unmittelbarer Handlungsbezug.

Dächern. Überall Versickerungsflächen, Auch parallel zur Stadtbahn.

- Schallschluckende grüne Gleiskörper als Alternative zum Schotterbett.
- Mit der Stadtbahn kommt die Grünanlage als grüne Lunge in die Quartiere.

Abstandsgrün, Klimagrün, Streuobst, Natur, Luft, Bewegung. Fluide Bausteine der Stadtkultur. Planungskultur. Wettbewerbe – Ideen vorher entwickeln, nicht unter Druck realisieren, und später dann jammern und Reparaturversuche unternehmen.

Planen mit Bürgerinnen und Bürgern, sie wollen gehört werden. Die Ausrede ist oft: Die Menschen, die dort wohnen werden, kennen wir noch nicht. Wenn genug Pioniergeist entsteht, finden sich Freundschaften und Baugruppen über Jahre und Jahrzehnte. Schon bei der Plaung Die Freiburger und die Wiehre-BewohnerInnen und Naturschützer entwickelten das Rieselfeld. Baugruppen entstanden. Und die Progressivsten wollten es noch besser, umweltfreundlicher, sozialer gestalten. Forum Vauban, unterstützt von der EU, kümmert sich seit 2000 bis heute um Entstehung und Gemeinwohl im Quartier. Weltweit beachtet.

30. Angemessener Abstand zur 2-geschossigen Bebauung, am Rand zur Wallstraße. Grünes Band mit Streuobst als Ausgleichsfläche am Rande des Gebietes angrenzend an die Wallstraße – eine Mindestforderung! Das Grün dient alteingesessenen Bommersheimern, jungen Neubürgern, der Frankfurter Luft und den spielenden Kindern, den Vögeln, den Insekten, den Fledermäusen ... Die Wallstraße wird sich nachverdichten; aber wenn die Lockerheit bewahrt bliebe, wäre das für die Lebensqualität ein Gutes.

Neben Bürohochhäusern in Frankfurt könnten sich sehr wohl auch Wohnappartementhochhäuser für Brexit-Auswanderer entwickeln. **Bommersheim ist jedenfalls nicht für wohnwirtschaftliche Probleme von Frankfurt zuständig.**

31. In Freiburg gibt es die Bürgerwehrstraße. Zu Zeiten der Burg Bommersheim gab es sicher auch eine Bürgerwehr. Wenn nicht, dann wird es jetzt Zeit, sich mit Ideen und Worten zu wehren. Ja zu einer angemessenen, planvollen Entwicklung, mit Zentrumsfunktionen am Dreh- und Angelpunkt zwischen Alt-Bommersheim und Neu-Bommersheim Süd. **Forum gründen.** Einsprüche, Anregungen, Bedenken vortragen, an das Regierungspräsidium Darmstadt als Genehmigungsbehörde appellieren! Manifest.

Schlaflose Nächte in der Wallstraße

Bommersheim erwacht aus einem Dornröschenschlaf.

„50 Jahr“ ist nichts passiert –

1001 Nacht hab ich an Mutter Teresa gedacht.

Höhere Kräfte haben gewollt, dass der Ortsrand der Wallstraße wie ein anmutiges Bollwerk eine Feldflur harmonisch gegen die Silhouette der Kirche hervorhebt, von der Frankfurter Landstraße aus präsentiert sich Bommersheim vorbildlich, qualitätsvoll, meisterhaft. Mit Ausnahme des Friedhofs, der die einzige Grünfläche darstellt, ein Dorfcharakter im Inneren, eine Siedlungsstruktur, die wie eine Zwischenstadt die Konturen von Oberursel und dem Bahnhofsbereich mit Bommersheim verwachsen, verwaschen, verwischen.

Bommersheim entscheidet, ob es an Profil gewinnt oder ob es „nur“ seinen Charme verliert.

Einhundertachtzigtausend Quadratmeter Wohnbauland warten auf Käufer, die einen schlichten

Zu 30.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde zumindest in Teilen entsprochen. Der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden bestehenden Liegenschaften im Norden wird deutlich erhöht. Die Geschossigkeit in diesem Bereich wird zugunnehmend auf die Bestandsbebauung reduziert. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung in deutlich angemessener Art und Weise.

Zu 31.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen entziehen sich der vorliegenden konkreten Bauleitplanung.

Acker, der leider schon weitgehend seine Streuobstwiesen verloren hat, zu einer sprudelnden Geldquelle des Immobiliengeschäftes machen. Na und? Sorgfältige Planung ist da erforderlich!

Nein. Bauen kann man nicht verhindern. Es gibt eine Baukultur, eine Stadtbaukultur, die im Rhein-Main-Gebiet schneller verloren ging als anderswo. Wegen: money, money, money, SUV, SUV, SUV,

Was ‚zum Teufel!‘ hat Bommersheim mit Baukultur zu tun?

In der Grundschule Bommersheim hat in den 50er Jahren Frau Werner Zeichnen unterrichtet. Frau Lennarz hat Heimatkunde und Schönschreiben gelehrt. Sie legten Grundstein für meine Erziehung, die zur Bewahrung eines Stadtbildes, einer Bürgernähe der Verwaltung, einer nachhaltigen Entwicklung und einer kreativen Stadtentwicklung in Freiburg führte. Bommersheim war kein Thema, der Bebauungsplan mit dem Pflegeheim wurde nicht umgesetzt, der geforderte Grünstreifen mit 10 m wurde in die Planung rechtskräftig eingearbeitet. Sonst tat sich nichts. Der abgesetzte Limburger Bischof machte Schlagzeilen. Das Bistum hat Finanznot? Bommersheim blieb, was die Bommersheimer Straße und die Wallstraße betrifft, im Dornröschenschlaf. Die Friedenslinde – so schön der Name ist – wurde seitens der Planung etwas stiefmütterlich behandelt. Hier muß nachgebessert werden. Nicht verdichtet. Solche Baukörper sollten nicht den Siedlungsrand prägen, solche dichte Bebauung sollte im Kern einer Neubausiedlung die dichte Mitte darstellen, der Ortsrand sollte sich vor der Landschaft verneigen und mit 2 geschossigen Häusern, Gärten, Streuobstwiesen das Landschaftsbild prägen. Manche Seite von Bommersheim ist eine Mischung aus Alt und Neu, die Bauepochen sind nicht mehr so klar ablesbar. Die Wallstraße hatte die Rolle, dem Siedlungsrand für Jahrzehnte ein prägendes Bild zu geben. Die heile Welt.

Damit soll Schluss sein?

In Zeiten des Klimawandels wird jetzt entschieden, dass fruchtbare Böden durch Tiefgaragenbeton ersetzt werden sollen? Parkplätze sollen den Stadtraum gestalten? Oh Mutter Teresa!

32. Der Regionale Flächennutzungsplan ist eine Plangrafik. In einem Maßstab, der nicht jedes Detail erkennt und Klima und Lärmfaktoren, Sichtachsen, Stadtbildbesonderheiten nicht exakt parzellenscharf in die Planung umsetzt. Wo bitte ist Kreativität? Grüne Finger sind nicht unverschiebbar.

33. Hier beginnt Planungskultur und Stadtbaukultur. mit Rahmenplänen.

Nicht zu vergessen die Gesprächskultur.

Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern ist mehr als Stadtverordnetenversammlung und Beschluss. – Schluss?

Nein, Planung geht weiter! Pläne darf man, muss man überdenken. Mutter Teresa gibt nicht freiwillig ihren Namen her für eine rücksichtslose Planung, die mit Rechentricks einer

Zu 32.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehenden Hinweisen zum regionalen Flächennutzungsplan ergeben sich für die vorliegende Bauleitplanung keine unmittelbaren Handlungserfordernisse.

Zu 33.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Großstadtdichte die Wallstraße in die Bredouille bringt. Lieber für eine KITA.

Nur weil schon Grenzen 1991 einen veränderten Ortsrand projektierten, darf dort nicht „irgendwas“ passieren, was aufgrund des Wohnungsbedarfs für Frankfurter Pendler gerade „en vogue“ ist. Die Idee mit dem Grünstreifen 1991 war zu zögerlich. Mit dem Empfinden und Wissen von heute erscheint sich eine Idee von Stadtqualität und Geschichtsbewusstsein mir aufzuzwingen:

Wallanlagen.

Siedlungsstrukturen der Nachkriegszeit waren im Bereich von Bommersheim zögerlich, rücksichtsvoll, bis heute harmlos und bei den Bewohnerinnen und Bewohner beliebt. Mancher Klotz, mancher Ausrutscher der Häusle-bauer, Weiter-bauer und An-bauer muss heute verkraftet werden. Aber nichts haut so ins Kontor wie Plan 254, was uns in Rage bringen wird, dass uns der Schädel brummt.

34. Wachstum – Bommersheim Süd – darf sein, aber es darf nicht so aussehen wie ein Auffahrunfall! Lasst Abstand zwischen Neu und Alt, habt Respekt vor dem Ortsrand, lasst eine Grünanlage, eine Wallanlage, einen Wallgraben als Ort der Begegnung, des Spiels, der Obstwiesen, der Vögel, der Radfahrenden, der Kinder ... Dieses Grün kann eine Bereicherung für Bommersheim sein, endlich ein Stadtpark, der Bommersheim mit der „Neustadt Bommersheim Süd“ fußläufig verbindet. Ein schöner Ortsrand der Neubausiedlung sollte angemessen zweigeschossig mit Gärten ausgebildet werden. Zur Ortsmitte bis 3 Geschosse mit Attika, in der Mitte gern auch 4 Geschosse mit Attika und selbstverständlich mit Aufzügen und barrierefreien, rollstuhlgerechten Grundrissen.

Die Ausgleichflächen für Ersatzmaßnahmen der Umweltbelange sollten innerhalb des Plangebietes an den Rändern der Wallstraße erbracht werden. Die Grenzen des Plangebietes müssen so bemessen sein, dass nicht Ausgleich an anderer Stelle erfolgen muss.

35. Bebauungspläne können geändert werden, ja – aber sie können auch eingezogen werden. Stellt einen größeren Bebauungsplan auf, macht eine Gesamtplanung, die die Fläche des 254 (Bebauungsplan ‚Mutter Teresa‘) beinhaltet, dann kann das Bistum, 1.1 Milliarden Euro schwer, keine Entschädigung verlangen für entgangene Planungsgewinne; die Häuser werden nur verrückt, Grundstücke getauscht, und was an Abstandsfläche zur Wallstraße gewonnen wird, erfüllt alle Belange von Baukultur und Umwelt.

Es wurden 39 Wohnungen zuviel hineingepackt. Zu hoch gepokert. Deutlicher kann man nicht daneben liegen.

36. Die Bebauungsplanänderung kann nicht hoppla hopp durchgehen. Die Verwaltung soll die Bürgerinnen und Bürger in weitergehende, notwendige Entwicklungen einbeziehen, Stadtreparatur und Entwicklung ernstnehmen, Planung im besten Sinne machen und den ungeschliffenen Diamanten Bommersheim wertschätzen lernen.

Zu 34.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde zumindest in Teilen entsprochen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung in deutlich angemessener Art und Weise und wurde grundlegend überarbeitet, wenngleich nicht alle nebenstehenden Wünsche erfüllt werden konnten.

Zu 35.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

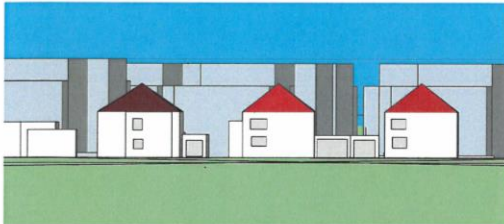
Die Ausführungen können nicht vollständig nachvollzogen werden. Punkt es wird nicht ersichtlich ob eine grundsätzliche Einstellung des Planverfahrens oder eine massive Ausweitung des [REDACTED] gefordert wird. Aus den Ausführungen ergibt sich daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 36.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

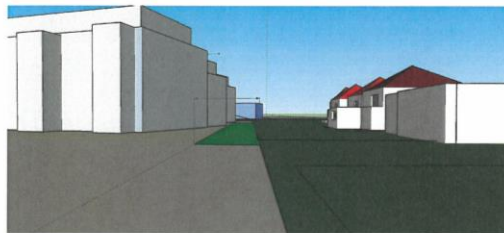
Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt auf Basis der geltenden gesetzlichen Grundlagen. Der Bürgerschaft wurde und wird ausreichend Raum zur Information und Stellungnahme eingeräumt.

Eigene Darstellung, ohne Maßstab.

37. Da keine zeichnerischen Höhenangaben zur Verfügung standen, beruhen die Zeichnungen auf Schätzungen. Die Schätzungen zeigen, dass die veröffentlichten Pläne nicht in jeder Hinsicht Maßangaben enthalten, was bei Höhen und Abständen zu fehlerhaften Interpretationen führen kann. Es werden keine grafischen Verkaufsperspektiven erwartet, aber konkrete Höhenangaben des Geländeverlaufs und die Bestandshöhen der Randbebauung sind sicherlich bekannt und sollten veröffentlicht werden. Das erübrigt sich in dem Fall, wenn die Planung nicht weiterverfolgt wird.



Abwicklung der Wallstraße Haus Nr 73,71,69, dahinter die Bebauung III + A



Blick von Südost, rechts die 15m bis 20m Gärten der Wallstraße.
Hellgrün der auf 5 m geschätzte Grünabstand des Bebauungsplans
mit 12m ? oder 14m ? hohen Gebäuden.



Zu 37.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde zumindest in Teilen entsprochen. Der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden bestehenden Liegenschaften im Norden wird deutlich erhöht. Die Geschossigkeit in diesem Bereich wird beziehungsweise auf die Bestandsbebauung reduziert. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung in deutlich angemessener Art und Weise.

Stegreifentwurf für die Gesamtentwicklung einer Bommersheimer Südstadt mit Ausgleichsflächen innerhalb des Verfahrensbereichs, Bauabschnitte und Baustellenzufahrt.

38.



von [REDACTED] Architekt und Stadtplaner in Freiburg, zur Anregung, Diskussion, Vervielfältigung und Veröffentlichung freigegeben.

Ende der 14 seitigen Stellungnahme

[REDACTED] 7.2.2020

Zu 38.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel beabsichtigt allerdings keine Ausweitung des Geltungsbereichs in dem nebenstehend skizzierten Ausmaß.

EINGANG : 11. FEB. 2020

Bre

Oberursel, 11.2.2020

about:bl

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese, sehr geehrte Damen und Herren der Stadtentwicklung Oberursel,

Ich bin [REDACTED] wohne in der [REDACTED] 1440 Oberursel und erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 254 in Oberursel Bommersheim /Mutter Teresa Straße.

Im Folgenden teile ich Ihnen meine Bedenken/Anregungen und Forderungen zu dem Bebauungsplan Nr. 254 mit:

1. Der Grünabstand zu benachbarten Grundstücken ist mit nur 2m geplant? Rechtskräftig sind doch 10m! Meine Forderung 40m um Lebensräume für den vorhandenen Tierbestand wie Igel, Mäuse, Feldhamster, Vogel Eichhörnchen, Hasen u.s.w. und die Flora zu erhalten. Der Abstand zu den vorhandenen Grundstücken sollte möglichst groß gehalten werden um den Tierbestand nicht zurückzudrängen. Besonders zu erwähnen sind auch die Fledermäuse, die aktuell auf diesem Gebiet leben und unter Artenschutz stehen. Ist hier eine Prüfung durch die Naturschutzbehörde erfolgt, ob eine so extreme Bebauung diese nicht gefährdet? Hier fordere ich eine Prüfung, Rücksichtnahme und Schutz der Tiere durch ausreichende Grünflächen aussen um die Bebauung herum und nicht ein kleiner grüner Kreis in der Mitte.

Durch mehr Abstand fordere ich eine Grünvernetzung für Anwohner und Bestand, hier bitte Streuobstwiesen mit einplanen(für die Bienen!) und Luftschnelsen(Taunus-Frankfurt) sichern.

3. Warum planen Sie 80% versiegelte Fläche? Das ist absolut nicht mehr zeitgemäß, planen Sie bitte Versickerungsflächen und Zysternen(das aufgefangene Regenwasser sollte für die vorhandenen Grünflächen verwendet werden.)Beachten Sie hier mehr den Klimawandel, Wasserknappheit...hier erinnere ich auch an Ihren Aufruf letzten Sommer Wasser einzusparen.

Ich befürchte eine nicht losbare Entwässerungsproblematik

und dadurch überfluteter Keller meines Hauses infolge von Regen- und Abwasser.

4. Sie planen 77 WE/ha wo doch in der Wallstraße 42 WE/ha sind! Das ist ja geradezu eine Verdoppelung und gliedert sich keinesfalls in die bestehende Bebauung ein. Meine Forderung 42 WE/ha fortführen um den Ortscharakter Bommersheim zu erhalten. Hier ist eine harmonische nachhaltige Bauplanung wichtig, die die Bedürfnisse von direkten Anwohnern und neuen Bewohnern berücksichtigt! Grünflächen großzügig in die neue Bebauung integrieren, damit die Menschen sich weiterhin in der Natur erholen und durchs Feld laufen können.

5. Aktuell brauche ich 2-3 Ampelphasen von der Bommersheimer Straße auf die Frankfurter Landstraße, Von der Wallstraße auf die Homburger Landstraße stehe ich in der Regel wenn ich an der Kreuzung angekommen bin(hier ist auch nur stop and go möglich durch den bereits schon vorhandenen Verkehr) 5 Minuten bis mich ein Autofahrer in die lange Autoschlange Homburger Landstraße läßt. Haben Sie hier eine Prüfung durchgeführt wie der Verkehr dann mit ca. 220 zusätzlichen Pkws weiter laufen soll? Was ist in Sachen Straßenverkehr hier geplant? Die Ergebnisse möchte ich gerne wissen. Meine Forderung hier auch WE reduzieren/anpassen, sonst bricht hier der ganze Verkehr komplett zusammen! Ich befürchte eine-chaotische Verkehrs- und Parksituation.

6. Ich befürchte hohe Emissionen und Belastungen durch Bautätigkeiten nächtlicher Lärm Infolge von ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels Permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und -material Zerstörung der Straße durch schweren Baustellenverkehr •Ist das so und können Sie das verantworten?

Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht. Sie verschärft die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil.

In der Wallstrasse und auch in der Bommersheimer Strasse gibt es jetzt schon durch zu viele Autos die im Stau stehen einen Stop and Go Betrieb. Wie können Sie da sicher gehen, das durch die Emissionsbelastungen nicht die Gesundheit der Anwohner gefährdet wird? Auch die mehrjährige Bauphase in dem schon jetzt dichtbesiedelten Gebiet ist den Anwohnern nicht zumutbar.

Ich fürchte um meine Gesundheit und die meiner Nachbarn!

7. Die Menschen müssen durch die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in Bommersheim mit dem Auto zum Einkaufen fahren. Meine Forderung für die Infrastruktur: Ein Marketplace, Einkaufen, Schulen, Kindergärten u.s.w. ein Gesamtkonzept planen und keine Salamiaktik! Es geht nicht nur um bezahlbaren Wohnraum, sondern auch um die Bedürfnisse von Alt- und Neubürgern!!!!

[REDACTED] - 61440 Oberursel (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes betrug der Abstand der Baugrenzen zu den nördlich angrenzenden bereits bebauten Flurstücken zwischen 4,0 und zirka 10,0 Metern. Zulässig waren zudem in diesem Bereich 3 Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss. Der Planentwurf wurde zwischenzeitlich geändert. Der Abstand der Baugrenzen zu den nördlich angrenzenden Liegenschaften beträgt nunmehr durchgängig 10,0 Meter; die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss reduziert. Den Anmerkungen wird damit zumindest in Teilen Rechnung getragen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Bauleitplanung folgt dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dementsprechend wird eine möglichst effiziente Ausnutzung der verfügbaren Flächen vorgesehen, gleichzeitig sollen die umgebenden und bereits bestehenden Siedlungsstrukturen berücksichtigt werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen (sog. GRZ I) im allgemeinen Wohngebiet basiert auf den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung von GRZ = 0,4 und das nur in Teilbereichen auf bis zu 0,5 überschritten werden. Darüber hinaus werden Festsetze zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Im Rahmen der Planung wurde zudem ein Fachbeitrag Entwässerung erstellt, der eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes nachweist und dessen Ergebnisse Eingang in die Planunterlagen gefunden haben. Überflutungen angrenzender Gebäude und Liegenschaften durch den Vollzug der hier in Rede stehenden Bauleitplanung sind damit nicht zu befürchten.

8. Abschließend stellt sich mir die Frage, warum Sie sich für diesen Bauentwurf entscheiden, war das der einzige Planer oder gab es einen Wettbewerb? Meine Forderung eine Ausschreibung an verschiedene Architekten geben

9. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.
Weiterhin bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich bitte Sie eindringlich diesen Bebauungsplan kritisch zu durchleuchten und ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen. Weiterhin bitte ich um eine persönliche Stellungnahme zu meinen aufgeführten Bedenken/Einwänden. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Oberursel, den

11.02.2020

10. Nachtrag:

Außerdem beziehe ich mich auf die Anmerkungen von
[Redacted], 61440 Oberursel *

Die Inhalte der Stellungnahme übernehme ich vollständig
auch in allen Punkten auch für meine Stellungnahme
Oberursel, 11.2.2020

Oberursel, 11.2.2020

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel wird sich für eine zügige Erschließung einsetzen und die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft möglichst gering halten. Im Nachtzeitraum sind keine Baumaßnahmen vorgesehen, so dass dem Nachtschlaf keine Belange durch das Vorhaben entgegen stehen. Im Bedarfsfall werden entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen.

Darüber hinaus ist für die bestehenden Wohnlagen durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen von keinen wesentlichen Lärmbelastigungen auszugehen. Ebenso wenig, wie von den bestehenden Wohnnutzungen wesentliche Lärmbelastigungen auf die neu geplante Wohnbebauung zu erwarten sind. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel ist an einer behutsamen Weiterentwicklung des Stadtteils interessiert. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches auf weitere bisher unbebaute Flächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und wird gegenwärtig auch nicht weiter verfolgt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der bisher vorliegende städtebauliche Entwurf beziehungsweise der Vorentwurf des Bebauungsplans inzwischen deutlich angepasst und verändert wurde. Die Planungskonzeption nimmt nun deutlich stärkeren Bezug auf die umgebende und bereits bestehende Bebauung. Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte durch die Stadt Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Entwickler (GSW).

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wird entsprochen, soweit sie im Verantwortungsbereich der Stadt Oberursel liegen.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An dieser Stelle besteht zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

61440 Oberursel
Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB), machen wir gegen das Bauvorhaben die folgenden Einwendungen geltend.

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 14. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

13.02.2020

1. Bebauungsdichte:

Die im vorliegenden Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten (WE)/ha entspricht der einer Großstadt. Eine Mischkalkulation in der die Bebauungsdichte des Bebauungsplans durch die umliegenden geringer bebauten Grundstücke verringert wird, um die Genehmigung der zuständigen Landesbehörden zu erhalten, stellt eine Verfälschung der tatsächlichen Situation vor Ort dar. Diese Darstellung ist zu hinterfragen und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechend anzupassen. Durch diese Mischkalkulation entsteht der Eindruck eine Bebauungsdichte von lediglich 56 WE/ha vorliegen zu haben. Legt man die Bebauungsdichte der Wallstraße mit 42 WE/ha zu Grunde, werden hier 35 WE/ha zu viel errichtet! Hier scheinen nur die Interessen der Investoren im Vordergrund zu stehen. Die Interessen der hier bereits lebenden direkten Anwohner, aber auch die Belange Bommersheims als dorftartige Gemeinschaft, werden hier in Ihren Planungen nicht beachtet. Eine Aufwertungen des betroffenen Ortsteils findet nicht statt. *Wir erwarten aufgrund der oben genannten Einwände eine Anpassung der Bebauungsdichte an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Daraus folgt eine Reduktion der WE/h um 35.*

2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt mit 1,2 deutlich die seit 1917 in der Wallstraße zulässigen 0,8. Der Bestand aus den 50er und 60er Jahren nutzt meist nur 30% der Grundstücksfläche, was einer GFZ von 0,6 entspricht. Das entspricht einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan. Die Errichtung von Wohnblöcken, wie sie im vorliegenden Plan vorgesehen sind, passt sich nicht harmonisch in das Gefüge der umliegenden Bebauung ein. Nach unseren Berechnungen können sich unmittelbar vor den Gärten der Einfamilienhäuser bis zu 14 m hohe Wände erheben. Das stellt nach unserem Ermessen eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität dar. *Wir erwarten daher die Erstellung eines alternativen Bebauungsplans, der die Bedürfnisse der Anwohner berücksichtigt sowie die Einhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) genehmigten Geschossanzahl (Anzahl der Geschosse max. 3).*

3. Transparenz

Eine transparente Information der Bürger ist nicht gegeben, eine verständliche Übersetzung der Angaben, z.B. GFZ, in „Anzahl der Geschosse“ und „Bauhöhe in Metern“ ist erforderlich um die Bürger transparent zu informieren. Eine 3D Modell im Maßstab 1:500 ist ebenfalls erforderlich. *Wir erwarten eine Anpassung der Angaben und Pläne und eine erneute Veröffentlichung, um dem Bürger die transparente und faire Möglichkeit zu geben zu verstehen, was vor seiner Nase passiert.*

4. Abstände/Abstandsflächen

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) sah einen 10 m breiten Grüngürtel entlang der Grundstücke der Wallstraße vor. Der ursprünglich geplante Grüngürtel ist aus den aktuellen Planungen verschwunden und wird auf ca. 2 m reduziert. Im Planungsentwurf ist nicht beschrieben, auf welcher Begründung der rechtskräftige Abstand von 10 m zur bestehenden Bebauung reduziert wird. *Wir erwarten eine Klärung, Darlegung und die Einhaltung der bisher gültigen Abstände sowie eine Wiederaufnahme des Grüngürtels in die Bebauungspläne gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991)*

61440 Oberursel (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an dem Orientierungswert der BauNVO und sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Die Höhenentwicklung wurde zudem gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung angepasst und reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Legende des Bebauungsplanes war das Kürzel „GFZ“ eindeutig als „Geschossflächenzahl“ benannt. Verwiesen wird zudem auf die Begründung des Bebauungsplanes. Den Anregungen wurde insofern Rechnung getragen, indem eine grundlegende Überarbeitung des Baukonzeptes erfolgt ist, welche die bestehende Bebauung in der Wallstraße deutlich stärker durch einen größeren Abstand und eine Reduzierung maximal zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich berücksichtigt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im weiteren Verfahren entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wird nun ein Abstand von 10 Metern zu den nördlich angrenzenden Liegenschaften vorgesehen. Dies entspricht im Wesentlichen auch dem Abstand im Ursprungsbebauungsplan. Die hier vorgesehenen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und pflanzen. Auf die explizite Festsetzung einer Pflanzfläche wird jedoch vorliegend verzichtet.

5. Widersprüchliche Angaben

In den verschiedenen Dokumenten wird abwechselnd von 110 bzw. 140 geplanten Wohneinheiten gesprochen. Was ist korrekt?

Wir bitten um Korrektur und erneute Veröffentlichung der Dokumente.

6. Flächennutzungsplan

Anhand der Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich wie der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet aussieht. Es ist daher nicht möglich zu beurteilen, ob der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan inhaltlich entspricht. Eine Planung ohne einen Gesamtplan zu haben stellt einen Mangel dar. Hier sind Korrekturen notwendig.

Wir erwarten die Erstellung und Veröffentlichung des Gesamtflächennutzungsplanes.

7. Wesentliche Änderung des Bebauungsplans

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor. Der jetzige Bebauungsplan sieht lediglich die Erschaffung von allgemeinem Wohnraum vor und entspricht in keiner Weise dem bisherigen Bebauungsplans. Die bisherigen Zwecke sind vollständig verschwunden.

Es handelt sich um eine wesentliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans.

8. Verkehr

Die in der Anlage 6 – „Verkehrliche Untersuchung“ beschriebenen Berechnungen beruhen auf der optimistischen Annahme, dass nur 1,15 Pkw pro Wohneinheit anfallen. Um eine seriöse und belastbare Risikoabschätzung bzgl. des anfallenden Verkehrs machen zu können, müssen die Berechnungen unter einer worst case-Annahme erfolgen. Zusätzlich wird der rege Schleichverkehr aus der Homburger Landstraße / Frankfurt Landstraße vollständig ignoriert. Dieser führt heute schon zu erheblichen Rückstaus an der Kreuzung Bommersheimer / Frankfurt Landstraße. Bei der Errichtung eines Einfamilienhauses müssen 2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden, so dass dies auch eine realistische Berechnungsgrundlage für den anfallenden Verkehr darstellt. Sie haben also 42% zu wenig Autos in Ihre Berechnung einfließen lassen. Die Annahme, dass ein Großteil der Bewohner den öffentlichen Nahverkehr nutzen wird, ist nicht nachgewiesen.

Hierzu eine Rechnung:

- 77 WE/ha des Planungsgebietes mit 1,15 Autos/WE ergeben laut Untersuchung eine „moderate Mehrbelastung“ oder „etwas darüber“ (Frage: was bedeutet das genau? Siehe hierzu auch Punkt 3!)
- Die Berechnung wurde mit 42% Autos zu wenig durchgeführt (1,15 Autos/WE anstatt 2).
- Um zu dem gleichen Ergebnis „moderat“ der verkehrlichen Untersuchung zu kommen muss die Anzahl der WE/h von 77 auf 45 gesenkt werden, also um 32 WE/h.
- Dieses Ergebnis zeigt eine gute Übereinstimmung mit Punkt 1.

Zusätzlich fehlt in der Studie eine Risikoabschätzung, wie sich der Verkehr auf Ortskern von Bommersheim auswirken wird. Die engen Straßen und schmalen Bürgersteige mit flachen Bordsteinen sind heute schon stark belastet. Gefährdet sind hier vor allem Kinder auf ihrem Schulweg. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wirkt sich auch negativ auf die Kreuzung Bommersheimerstr./Wallstr. aus. Um hier eine sichere Überquerung der Straße bereits in der Bauphase zu gewährleisten, ist hier mindestens ein Zebrastreifen erforderlich. Weiterhin wird nicht berücksichtigt, dass es bereits weitere Neubauprojekte gibt in Bommersheim begonnen wurden. (z.B. am Friedhof). Der Verkehr hierfür müsste ebenfalls in die verkehrliche Untersuchung einfließen um ein objektives Gesamtbild zu erhalten. Weiterhin fehlt ein Gutachten zur Stoff- und Lärmemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Der neuen Verkehrssituation an der Ecke Bommersheimer/Frankfurter Landstr. wurde darüber hinaus auch nicht Rechnung getragen. U-Bahn Verkehr und der Bau des neuen Bürogebäudes mit zu erwartendem höheren Verkehrsaufkommen müssen hier betrachtet werden. Des weiteren ist die Untersuchung im Mai, der aufgrund der Vielzahl der Feiertage recht verkehrsarm ist, nicht repräsentativ.

Wir erwarten eine Neuberechnung und Neuplanung der zukünftigen Verkehrssituation unter den oben angegebenen Aspekten und sich daraus ergebend eine Reduzierung der WE/ha um 32-35 (s. dazu auch Punkt 1).

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Werte sind korrekt und beziehen sich auf unterschiedliche Bereiche des Plangebietes. Sie werden aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes darüber hinaus überarbeitet.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Auf Seite 7 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde eine Plankarte des regionalen Flächennutzungsplans dargestellt, in welcher das hier vorliegende Plangebiet eindeutig und nachvollziehbar abgegrenzt wurde.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist grundsätzlich korrekt. Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch allerdings grundsätzlich zulässig und juristisch nicht zu beanstanden.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

9. Oberflächenversiegelung

Aus den Plänen ist nicht ersichtlich wie groß die Oberflächenversiegelung durch die bebauten Flächen ist und wie genau die Versickerung von Regenwasser gewährleistet wird. In Zeiten des Klimawandels, trockener Sommer und sinkender Grundwasserspiegel ist es eklatant wichtig ausreichende Versickerungsflächen zu gewährleisten.

Wir erwarten, dass im Bebauungsplan ausreichende Versickerungsflächen für Regenwasser vorgesehen und eingezeichnet werden.

10. Natur/Grüngürtel

Die in Anlage 5 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Kapitel 5.3 und 5.4 genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sehen wir als absolut unzureichend an. Es wird bzgl. der Avifauna eine nachhaltige Störung beschrieben, aber schließlich werden die Folgerungen so gezogen, dass der Auftraggeber des Gutachtens keine Einschränkungen zu befürchten hat. Auf welcher Grundlage beruht diese Schlussfolgerung? Die Ergebnisse erscheinen aus unserer Sicht nicht plausibel.

Weitere Beispiele:

Fledermäuse: Das alleinige Aufhängen von Betonkästen für Fledermäuse reicht nicht aus.

Fledermäuse leben sehr „traditionsbewusst“ und nutzen im Jahresverlauf immer dieselben Quartiere. Eine fledermausfreundliche Gestaltung sieht anders aus, als Sie es planen. Wichtig ist vor allem, dass man das Nahrungsangebot bestehen bleibt. Die geplante Bebauung wird dies nicht erreichen. Das Planungsgebiet liegt mitten in den Flugschneisen der Fledermäuse. Wurde eine Untersuchung der Flugrouten der Fledermäuse durchgeführt? Bitte stellen Sie hierzu Nachweise zur Verfügung. Wie wird sichergestellt, dass die Fledermäuse durch die Bebauung nicht gestört werden?

Feldvögel und Gartenvögel: Die Menschen sind aufgerüttelt und wollen, dass endlich mehr getan wird, um das verheerende Artensterben zu stoppen (Zitat: www.nabu.de). Die Verantwortung liegt hier auch bei den Gemeinden und der Stadtplanung. Nistkästen, sind hier nur ein „Feigenblatt“, um dem Bürger vorzugaukeln, dass etwas getan wird.

Allgemein: Für jeden Eingriff in Natur und Landschaft fordert das Naturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen. Dazu gehören zum Beispiel: Heimische Streuobstwiesen, Grabenrenaturierungen, die Anlage von Feuchtbiotopen, Feldgehölzpflanzungen, Bienen- und Fledermaushabitate, etc.

Die geplante Bebauung wird Flächen vernichten.

Diese Punkte fehlen im Bebauungsplan.

Wir erwarten daher die Schaffung von Ausgleichflächen, die für die Nahrungssuche und als Rückzugsgebiet für Fledermäuse, Vögel und andere Wildtiere wichtig ist. Planen Sie das Gebiet naturnah!

11. Umweltprüfungen

Nach unserer Ansicht fehlen völlig klimarelevante Bewertungen (Durchlüftungsschneisen, Kaltluftströme), Bodenschutzaspekte (Versiegelung von Ackerland, Einwirkung auf Grundwasserneubildung, Störung regionaler Nahrungserzeugung). Wir verweisen hier auch insbesondere auf das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Einige Schlagpunkte hierzu sind:

- Schutz der biologischen Vielfalt
- Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen
- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
- die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus dem Bebauungsplan lässt sich die maximal zulässige Grundflächenzahl eindeutig nachvollziehen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der weiteren Planung ein Fachbeitrag Abwasser erstellt, der die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung darlegt. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrags bauen auf den maximal versiegelbaren Flächen des Bebauungsplanes auf. Der vorstehend genannte Fachbeitrag wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, der den Vorgaben des BauGB entspricht. Der Bebauungsplan wird bzw. wurde den Gutachten entsprechend überarbeitet.

- vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Die hier angebrachten Punkte fehlen bei dem Bebauungsplan. Wir erwarten daher eine Erstellung neuer Gutachten und eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

12. Dorfcharakter Bommersheim

Der besondere Charakter von Bommersheim geht durch dieses Großprojekt verloren. Wir erwarten von der Stadtplanung, dass sie ihr Möglichstes tut den „besonderen Charakter“ von Bommersheim durch eine intelligente und weitsichtige Planung zu bewahren. Wir wollen keinen städteplanerischen Einheitsbrei, sondern dass Bommersheim als „besonderes“ Schmuckstück von Oberursel erhalten bleibt. Darum erwarten wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

13. Alternative Pläne

Alternative und gut durchdachte Bebauungspläne, die eine behutsamere Bebauung des Areals vorsehen und im Einklang mit der Bestandsbebauung und der Natur sind existieren scheinbar nicht. Siehe hierzu auch „Unsere Anregungen“, weiter unten. Wir erwarten die Vorlage von alternativen Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der genannten Punkte.

14. Beeinträchtigung der Bestandsbebauung

Die Grundstücke auf der Wallstr. werden in massiver Weise von der Bebauung beeinträchtigt. Erhöhtes Lärmaufkommen, massive Einschränkung des bisherigen Zustands sowie eine eklatante Verschattung der Grundstücke sind zu erwarten? Wo soll die Sonne denn noch scheinen wenn in S/W-Richtung in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze eine 14 m hohe Wand vor einem aufragt? Die Lebensqualität der bisherigen Anwohner wird in massiver Weise darunter leiden. Wir fordern daher einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 30 m und eine 2-geschossige Bauweise zum Bestand hin. Höhere Bebauung soll „nach hinten“ verlagert werden.

15. Befürchtungen

Weitere Befürchtungen, die wir haben sind:

- Überlastung der Kanalisation bei Starkregen durch die stark versiegelte Fläche.
- Wertminderung unserer Immobilie durch Verschattung (s. Punkt 14) und unattraktive Aussicht (14 m Wand)
- Chaotische Parksituation
- Baustellenlärm während einer sehr langen Bauphase
- Gefahren durch den Baustellenverkehr für uns und unsere Kinder

Zu den o.g. Punkten bitten wir Stellung zu nehmen.

Die genannten Punkte unterstützen unsere Einschätzung, dass die Belange aller Betroffenen in keiner Weise in die Planung der Stadt Oberursel eingegangen sind. Der Anteil von lediglich 30% preisgebundenen Wohneinheiten bestätigt das.

Unsere Erwartungen an Sie:

16. Unsere Erwartungen an eine moderne Stadtplanung sind z.B. im „Maßnahmenprogramm für eine lebendige Stadt“ der Bundesregierung durch den „Masterplan Stadtnatur“ vom BUND wiedergegeben.

Ein Auszug aus dem „Maßnahmenprogramm für eine lebendige Stadt“ der Bundesregierung (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/gruene-infrastruktur-vor-der-haustuer-1634760>): *Grün ist gesund – auch in der Stadt. Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen dabei, für mehr Natur zu sorgen. Es soll größere unversiegelte Flächen und mehr Grün direkt im Wohnumfeld der Menschen geben. Dazu hat das Kabinett heute den Masterplan Stadtnatur beschlossen.*

◊ „Masterplan Stadtnatur“ (<https://www.bund.net/themen/aktuelles/detail-aktuelles/news/bund-begruesst-masterplan-stadtnatur-der-bundesregierung/>): *Lebendige Natur als "Grüne Infrastruktur" in unseren Städten ist die Voraussetzung für die Gesundheit der Menschen, die Lebensqualität in Städten, das Verständnis für die Natur und das insbesondere von Kindern.*

Genau das ist die Aufgabe der Stadt Oberursel!

Wir erwarten von Ihnen eine kommunale Landschaftsplanung zur Sicherung von Natur in der Stadt und zur Sicherung der biologischen Vielfalt in der Stadt. Das kann nicht nach dem Prinzip „Masse statt Klasse“

Zu 12. bis 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung im Stadtteil in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße und eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes).

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entwässerung: Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Wertminderung: Eine Wertminderung angrenzender Liegenschaften ist nach diesseitiger Auffassung nicht zu erwarten. Zum einen, da die Bauhöhen und Abstände zur angrenzenden Bebauung angepasst wurden; zum anderen, da mit dem vorliegenden Projekt die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort an Bedeutung gewinnt.

Stellplätze: Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel.

Baustellenlärm: Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

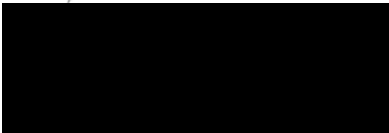
Die vorgetragenen Informationen sind allgemeingültig und beziehen sich nicht unmittelbar auf das vorliegende Projekt. Unabhängig davon hat die Stadt Oberursel das bisher vorliegende städtebauliche Konzept überarbeitet und auch weitergehende grünordnerische Festsetzungen in die Planung aufgenommen.

gehen. Kompromisse sind auf beiden Seiten gefragt, auch auf Ihrer!

Ihre Aufgabe muss sein, bezahlbares Wohnen und den Erhalt der "Grünen Infrastruktur" in der Stadt vereinen. Eine Minderung des Konfliktpotentials mit den Bürgern durch den massiven Eingriff in die Bebauungsstruktur sollte ebenfalls Ihr Ziel sein.

17. Von einer modernen Stadtplanung, also von Ihnen, erwarten wir daher einen Grüngürtel um die neue Bebauung, eine geringere Bebauungsdichte (Reduktion um >32 Wohneinheiten), größere Abstände zum Bestand (40 m), eine stoffelartige Bebauung (niedrige Bebauung, 2-geschossig, zur Bestandsbebauung hin höhere Bebauung nach hinten versetzt), Berücksichtigung der Bestandsbebauung von 1900 und 1950/60er Jahre bzgl. Charakter und Bauhöhe, Schaffung von Ausgleichsflächen für Natur und Umwelt. Bitte überarbeiten Sie den Bebauungsplan dahingehend.
18. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.



Verbreitet und verwahrt Lichthorn

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes in weiten Teilen Rechnung getragen. Unter anderem wurden die Abstände zur bestehenden Bebauung erhöht und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich reduziert. Darüber hinaus wurden weitere grünordnerische Maßnahmen definiert und Ausgleichsflächen in die Planung aufgenommen.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Laufe des weiteren Verfahrens sind selbstverständlich weitere Stellungnahmen möglich. Die Erörterung der Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Abwägung und der kommunalen Beschlussfassung.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 13. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

61440 Oberursel, Germany

An den Magistrat der Stadt Oberursel
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Oberursel, den 12.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich fristgerecht eine weitere Stellungnahme zum **Bebauungsplan Nr.254 „Mutter-Teresa-Strasse“** ab:

Der Bebauungsplan basiert auf einer „verkehrlichen Bewertung“ der Fa. Feudl Verkehrsplanung vom 14.8.2019.

In diesem Gutachten wird für die Beurteilung der zusätzlichen Verkehrsbelastung eine Kategorisierung der Bommersheimer Strasse als „Sammelstrasse“ (nach RAST 06) vorgenommen. Bei einer Kategorisierung als „Sammelstrasse“ würden laut Gutachten bei „einer Realisierung keine unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden“ entstehen.

Dazu stelle ich fest:

- 1) Eine Kategorisierung der Bommersheimer Strasse als „Sammelstrasse“ ist von ihrem Charakter, der Verbindung von Ortsteilen bzw. der Zuführung zum Regionalverkehr, gegeben.
Für „Sammelstrassen“ mit Linienbusverkehr wird in der entsprechenden Literatur (u.a. RAST 06) eine Fahrbahnbreite von 6,50m empfohlen.
Tatsächlich beträgt die Breite der Fahrbahn im Bereich an der Kreuzung zur Wallstrasse in Richtung Frankfurter Landstrasse, der Kfz und Fahrradfahrern zur Verfügung steht, ca. 6,30m. Ein Wert, der, wenn u.a. der Linienbusverkehr mit 6 Fahrten pro Stunde als „geringfügig“ eingestuft werden würde, tolerierbar sein könnte.
Nach der Einmündung der Spessartstrasse verringert sich aber der für den Kfz- und Fahrradverkehr zur Verfügung stehende Querschnitt der Bommersheimer Strasse auf bis zu 5,30 m. Über diesen Teil der Bommersheimer Strasse werden, laut Gutachten, bis zu 45% des durch den Bebauungsplan 254 zusätzlich verursachten Verkehrs ablaufen. Für den Bereich zwischen der Kreuzung mit der Wallstrasse und dem der Langestrasse (Hausnummern 83 – 99, frühere Friedrich-Ludwig-Jahnstrasse) ergeben sich Strassenbreiten für Kfz- und Fahrradfahrer von z.T. unter 4,50 m, für diesen Bereich der Bommersheimer Strasse werden über 200/Tag zusätzliche Fahrten alleine durch die im Bebauungsplan 254 vorgesehene Wohnbebauung erwartet.
Das Gutachten erwartet auch für den Bereich der oberen Wallstrasse eine Zunahme der Verkehrsbewegungen von 350 Fahrten/Tag.

– 61440 Oberursel
(12.02.2020 und 13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle zunächst kein weiterer Handlungsbedarf, da v.a. die Inhalte des Gutachtens wiedergegeben werden.

- 2) Als Basis der Beurteilung der Verkehrsbelastung wurde der Ist-Zustand am 7.5.2019 erhoben. Dieser Istzustand und die daraus abgeleiteten Prognosen berücksichtigen aber nicht bereits genehmigte bzw. in der Planung befindliche Bauvorhaben wie z.B. ein Haus mit 6 Wohnungen in der Wallstrasse 70, die geplanten Wohnungen im Bereich Bommersheimer Strasse 64-66, die geplanten Neubaumaßnahmen „Im Wall“, die Umnutzung des Wohnhauses Wallstr. 73 in ein Seminar- und Begegnungszentrum, die Bauten in der Geschwister-Scholl-Strasse, die Neubauten kurz vor der Einmündung an der Südseite Bommersheimer Strasse sowie die Erschließung des Baugebietes südlich des Friedhofes, das ebenfalls über die Bommersheimer Strasse verkehrstechnisch angebunden werden soll.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahmen, die über die Wallstrasse bzw. Bommersheimer Strasse angebunden werden, die im Gutachten erwarteten 722 zusätzlichen Fahrten / Tag (Tabelle 3 des Gutachtens) wesentlich überschritten werden. Bei einer Gesamtbetrachtung aller Bauvorhaben / Pläne, die den Bereich Bommersheimer Strasse / Wallstrasse aus verkehrstechnischer Sicht betreffen, sind mindestens 1000, wahrscheinlich mehr, zusätzlichen Fahrten / Tag zu erwarten. Beim Einschluss von Bauvorhaben in anderen Bereichen Bommersheims können sich die Belastungen durch den Verkehr für die Anwohner nicht nur von Bommersheimer- und Wallstrasse noch erhöhen (> 1.100 zusätzliche Fahrten / Tag).

Fazit: Das vorliegende Gutachten zur „verkehrlichen Bewertung“ des Bebauungsplans 254 ist mit Mängeln behaftet. Wie in 1) nachgewiesen, entspricht die Ausstattung der Bommersheimer Strasse hinsichtlich der für Kfz- und Fahrradverkehr zur Verfügung stehenden Strassenbreite als „Sammelstrasse“ nur in einem sehr begrenzten Bereich den Vorgaben der entsprechenden Richtlinien (RASt 06). Bei einer Einordnung als „Wohnstrasse“, die zwar nicht der jetzigen Funktion der Bommersheimer Strasse, wohl aber ihrer Ausstattung entsprechen würde, übertrifft die zu erwartende Mehrbelastung nach Realisierung aller Bauvorhaben die Verkehrsbelastung solcher Strassenkategorien bei Weitem.

Vor allem der von den Gutachtern erwartete Abfluss von etwa 20-30% zur „nördlichen Bommersheimer Strasse“ (zwischen der Kreuzung Wallstrasse und Langestrasse) bedeuten dort einen Zuwachs um 216 Fahrten über den gesamten Tag und 25 Fahrten in den Verkehrsspitzenzeiten. Wie das bei einer Strassenbreite von teilweise weniger als 5,30 m bewältigt werden soll, ist nicht vorstellbar.

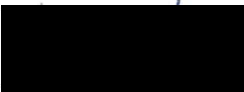
Auch die Bewohner der „oberen Wallstrasse“ erwartet, alleine durch die im Bebauungsplan 254 vorgesehen Wohnungen, eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 325 zusätzlichen Fahrten / Tag, da laut Gutachten bis zu 45% der durch das neue Projekt anfallenden Fahrten über diesen Strassenabschnitt abgewickelt werden.

Erschwerend für die Gesamtsituation ist aber die Tatsache, dass die Verkehrsplanung für diesen Bebauungsplan die in der Fertigstellung bzw. im Planungsstadium befindlichen Gebäude bzw. deren Umnutzung im näheren Umfeld nicht berücksichtigt. Jede einzelne dieser Maßnahmen mag, für sich alleine betrachtet, die Belastungen für die Bestandbürger in Grenzen halten. Zusammengekommen sind sie für die Anwohner in der Wall- bzw. Bommersheimer Strasse, aber auch für alle Bewohner von Bommersheim, nicht tolerierbar.

Ich fordere Sie daher auf, diese Punkte in Ihren Überlegungen zur weiteren Planung zu berücksichtigen und vor allem vor den entgeltigen Genehmigung des Bebauungsplans 254 eine „verkehrliche Bewertung“, die **alle in der Fertigstellung befindlichen und geplanten Baumaßnahmen** in Bommersheim einschließt, vorzulegen.

In der Erwartung einer schriftlichen Stellungnahme verbleibt

Mit freundlichem Gruß



Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, das Verkehrsgutachten zu überprüfen, wurde nachgekommen. Das Verkehrsgutachten wurde in Bezug auf die bekannten Neubauvorhaben ergänzt und die Wohneinheiten entsprechend berücksichtigt.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 13. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

61440 Oberursel, Germany

An den Magistrat der Stadt Oberursel
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Oberursel, den 13.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

hiermit gebe ich fristgerecht eine folgende Stellungnahme zum **Bebauungsplan Nr.254 „Mutter-Teresa-Strasse“** ab:

Der Bebauungsplan betrifft eines der Versickerungsgebiete, die die Grundwasserschichten im Stadtteil Bommersheim speisen.

In den letzten Jahrzehnten wurden bereits erhebliche Teile, der für das Grundwasser in Bommersheim relevanten Versickerungsflächen, versiegelt. Den Hauptanteil tragen die Bebauung und die Strassenverkehrsflächen der neuen Wohn- bzw. Gewerbegebiete. Als Folgen dieser Versiegelung sind niedrigere Grundwasserstände und das Austrocknen von Feuchtgebieten (wie z.B. das ehemalige Sumpfgelände unterhalb der Reitplätze) zu beobachten.

Ein Zusammenhang zwischen der Flächenversiegelung der letzten Jahrzehnte und den zurückgehenden Ausschüttungen der Flachbrunnen in Bommersheim, aber auch der Tiefbrunnen in der Bommersheimer Feldgemerkung bzw. der Riedwiese kann nicht ausgeschlossen werden.

Das vom Bebauungsplan Nr. 254 betroffene Versickerungsgebiet ist ein wichtiger Zufluss für die oberen Grundwasserschichten. Aus denen steigt, vor allem bei Trockenheit, im Sommer das versickerte Regenwasser kapillar auf und versorgt so auch die östlich anschließenden noch verbliebenen Streuobstwiesen und Felder. Außerdem speisen die im Gebiet des Bebauungsplans 254 versickernden Niederschläge die oberflächennahen Brunnen der Bauernhöfe im Ortskern von Bommersheim.

Die im Umweltbericht vom Planungsbüro IBU (Stand 12.12.2019) getroffene Annahme einer nur geringen Grundwasserneubildung im Bereich des Bebauungsplans 254, bedingt durch die dort vorherrschende Bodenart, ist nicht zutreffend. Sie beruhen auf der falschen Annahme, dass in diesem Gebiet eine ähnliche Bodenkonstellation wie überall „am Rande der Wetterau“ bestünde, nämlich „mächtigem Löss“.

Aus Löss bestehender Braunboden bedeckt zwar das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 254, ist hier aber, wie aus Baugruben der Umgebung (z.B. im Bereich des ehemaligen Umspannwerkes an der Frankfurter Landstrasse) bzw. aus Bohrprofilen und anderen Aufschlüssen im Bereich von Bommersheim bekannt ist, maximal 1-2 m stark. Darunter folgen Lockergesteine mit Lehm und Kies vermischt, typisch für Moränenablagerungen, der postglaziale Schuttkegel in Randlagen der alten Rumpfburgen. Diese Schuttkegel beinhalten verschiedenen Grundwasserlinsen / Stockwerke, die untereinander durch Tonschichten abgeschlossen oder permeabel sein können.

Stellungnahme vom 13.02.2020

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planungen wurden Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit sowie Baugrunduntersuchungen durchgeführt sowie ein Fachbeitrag Entwässerung erstellt. Aus den Untersuchungen zur Versickerung hat sich ergeben, dass sich nach den Ergebnissen der an den beiden repräsentativen Bodenproben der anstehenden Lößböden ermittelten Körnungslinien und den daraus abzuleitenden Rückschlüssen auf deren Wasserdurchlässigkeiten die im Bereich des untersuchten Projektgeländes bis in mehrere Meter Tiefe unter Geländeoberfläche anstehenden Lößböden im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A138 nicht für die Ausbildung von Versickerungsanlagen eignen.

Der Fachbeitrag Entwässerung stellt daher darauf aufbauend fest, dass die Entwässerung als Trennsystem geplant wurde, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{RF}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant. Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen geltenden Gesetze und Vorgaben möglich ist. Der Vollzug der Bauleitplanung ist nach diesseitiger Einschätzung damit aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich sichergestellt. Die Festsetzung von Versickerungsanlagen scheidet allerdings auf Basis der durchgeführten Untersuchungen zu den Versickerungsmöglichkeiten aus.

Die für das Planungsgebiet angenommene nFK von 400mm würde, wenn sie denn tatsächlich gemessen und nicht auch, wie die Lössmächtigkeiten, geschätzt wurde, bedeuten, dass bei den für Oberursel anzunehmenden durchschnittlichen Niederschlagsmengen von 682mm/a (Climate-data.org) heute mehr als 1/3 der Niederschläge des zur Grundwasserneubildung zur Verfügung ständen. Bei der vom Bebauungsplan 254 betroffenen Fläche immerhin über 5 Millionen Liter / Jahr.

Gegen die Annahme einer geringen Grundwasserzufuhr und eine fehlende Verbindung zu den zur Trinkwassergewinnung genutzten tieferen Grundwasserstockwerken spricht außerdem, dass sich das Planungsgebiet innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Br. Riedwiese, u.a. Oberursel“ befindet. Gäbe es keine Versickerung aus dem Planungsgebiet in die tieferen Grundwasserschichten, hätte man dieses Schutzgebiet nicht ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Zufluss zum Grundwasser durch die Versiegelung von Flächen durch Gebäude und Straßenverkehrsflächen weiter verringern.

Dies stellt, vor allem im Zusammenhang mit dem anstehenden Klimawandel mit noch längeren Trockenperioden und zunehmenden Sturzregen, die nicht im Boden versickern sondern in die Kanalisation abfließen, eine Beeinträchtigung der Versorgung der verschiedenen Grundwasserreservoirs im Ortsteil Bommersheim und darüber hinaus dar.

Ein Einfluss auf die Regenwasserversickerung in die tieferen Grundwasserschichten und damit auf die städtische Wasserversorgung ist wahrscheinlich und betrifft alle Bürger Oberursels.

Zwar sind im bestehenden Bebauungsplan 254 Maßnahmen zur Sicherstellung der Versickerung von Regenwasser angegeben, diese sind jedoch völlig unzureichend.

So wird zwar gefordert, Gehwege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Hofflächen sowie die Stellplätze selbst in „wasserdurchlässiger Weise“ zu befestigen. Dies betrifft aber maximal etwa 10% der laut Bebauungsplan versiegelten Fläche.

Die Begrünung von Dachflächen trägt nicht zur Grundwasserzufuhr bei, es verdunstet lediglich, überschüssiges Wasser endet im Abwassersystem.

Das Auffangen von Regenwasser in Zisternen hat bei einer Wohnanlage dieser Größenordnung nur dann einen Einspareffekt auf den Frischwasserverbrauch, wenn eine Brauchwasserversorgung für die Toiletten zusätzlich zur der für Trinkwasser errichtet wird. Dies ist aber im jetzigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ohne eine Brauchwasserversorgung für Toiletten ist der einzige Verwendungszweck des Regenwassers die Bewässerung der Grünflächen. Da diese überwiegend nur im Sommer benötigt wird, sind die von der oberurseler Zisternensatzung vorgeschriebenen Kapazitäten in den übrigen Jahreszeiten, vorallem im niederschlagsreicheren Winter, schnell erschöpft und der Großteil des eingesammelten Wassers wird über den Überlauf in das Kanalsystem geleitet und ist so für die Versickerung verloren. Dabei besteht kein Unterschied zwischen einem getrennten als auch bei einem gemischten Abwassersystem.

Um diesen Mißständen abzuhelpen, gibt es folgende Möglichkeiten (neben der Erhöhung des Grünflächenanteils), deren Kosten überschaubar sind:

- 1) Sämtliche Dachflächen, einschl. der Überläufe der begrünten Dachflächen werden über eine Kombination aus Zisternen und Rigolen (z.B. als Überlauf der Zisternen) entwässert
- 2) Zusätzlich zu den bereits geforderten Maßnahmen für z.B. Zufahrten sind alle befestigten Flächen, auch die öffentlichen Verkehrswege, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ersatzweise kann das Regenwasser in Rigolen abgeleitet werden.

Ich fordere Sie daher auf, diese Einwände bei Ihren Abwägungen zu berücksichtigen und bitte eine individuelle Rückmeldung über das Ergebnis Ihrer Bemühungen.

Mit freundlichem Gruß

61440 Oberursel

Oberursel, den 10.02.2020

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

STADT OBERURSEL (TAUNUS)						
DER MAGISTRAT						
I		II				
Eingang: 12. Feb. 2020						
02	04	10	100	103	20	
202	32	323	324	41	50	
61			553	554	70	

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Eine Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten pro Hektar ist für ein Dorf mit ländlichem Charakter wie es Bommersheim doch weitgehend noch ist, ist meines Erachtens nicht sinnvoll. Dazu kommt noch, dass man die Bebauungsdichte nur erreichen kann indem man Häuser baut, die bis zu 14 m hoch sind. Damit wird den Anwohnern der Wallstraße, die dort schon wohnen, Licht, Luft und Sonne genommen.

2. Wo sind in dem Plan die Parkflächen für die ca. 200 Kraftfahrzeuge der dort zukünftig Wohnenden zu finden. Die Parkplatzsituation in Bommersheim ist ohnehin schon sehr angespannt. Um das festzustellen muss man allerdings abends oder an Wochenenden einmal einen Parkplatz suchen, wenn alle Zuhause sind. Man wird dann feststellen, daß auch jetzt schon überall ein Mangel herrscht.

Mit diesem Bauvorhaben werden 1,8 ha Grünfläche versiegelt, bis auf einige wenige Alibi- Grünstellen im Bauplan. Es fallen jede Menge Hecken Bäume, Dickicht und Felder weg, die bisher als Rückzugsgebiet für Singvögel und andere Tiere gedient haben.

61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel, nach der auf den Baugrundstücken, die entsprechenden Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

- Wie will man dafür Ausgleichsflächen schaffen? Auch das Regenwasser wird dann durch
3. Kanäle abgeleitet und versickert nicht mehr ins Grundwasser und wir wissen alle, daß auf Grund des Klimawandels Trockenheiten zunehmen werden und deswegen die Versickerung des Regenwassers eine besondere Bedeutung hat.
 4. Weiterhin stellt sich mir die Frage: Haben die Kindergärten und Schulen in Bommersheim genügend Platz für die entsprechende Anzahl von Kindern und Schülern?
 5. Warum wird nur ein Bebauungsplan hier vorgestellt, ohne eine Alternative aufzuzeigen?
 6. Frage: Haben nicht auch die neuen Bürger ein Recht darauf in einem Wohnraum zu leben der ihnen auch einen Abstand zum Nachbarn bringt, in dem sie Luft und Sonne haben und in dessen Umfeld sie nicht um jeden Parkplatz kämpfen müssen und jeden Morgen auf dem Weg zur Arbeit in einer Autoschlange in der Wallstraße oder Bommersheimer Straße stehen.

Eine geringere Bebauungsdichte mit weniger Wohneinheiten pro Hektar wäre da sicherlich entspannend.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsflächen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Zur Entwässerung des Plangebietes wurde ein Fachbeitrag Abwasser erstellt, welcher eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes darlegt. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass die Versickerung von Anfallendem und unbelasteten Niederschlagswasser enge Grenzen gesetzt sind. Alle erstellten Gutachten und Untersuchungen werden Bestandteil der weiteren Planunterlagen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung der gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der Planbearbeitung wurde das Konzept modifiziert und deutlich geändert. Insofern ist die Alternativenbetrachtung Bestandteil des laufenden Planungsprozesses.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes in weiten Teilen Rechnung getragen. Unter anderem wurden die Abstände zur bestehenden Bebauung erhöht und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich reduziert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

61440 Oberursel

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel (TAUNUS)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung DER MAGISTRAT
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Eingang: 12. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Eingegangen:
14. Feb. 2020
GB 61

Oberursel, den 10.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Eine Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten pro Hektar ist für ein Dorf mit ländlichem Charakter wie es Bommersheim doch weitgehend noch ist, ist meines Erachtens nicht sinnvoll. Dazu kommt noch, dass man die Bebauungsdichte nur erreichen kann indem man Häuser baut, die bis zu 14 m hoch sind. Damit wird den Anwohnern der Wallstraße, die dort schon wohnen, Licht, Luft und Sonne genommen.
2. Wo sind in dem Plan die Parkflächen für die ca. 200 Kraftfahrzeuge der dort zukünftig Wohnenden zu finden. Die Parkplatzsituation in Bommersheim ist ohnehin schon sehr angespannt. Um das festzustellen muss man allerdings abends oder an Wochenenden einmal einen Parkplatz suchen, wenn alle Zuhause sind. Man wird dann feststellen, daß auch jetzt schon überall ein Mangel herrscht.

Mit diesem Bauvorhaben werden 1,8 ha Grünfläche versiegelt, bis auf einige wenige Alibi- Grünstellen im Bauplan. Es fallen jede Menge Hecken Bäume, Dickicht und Felder weg, die bisher als Rückzugsgebiet für Singvögel und andere Tiere gedient haben.

– 61440 Oberursel

(10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel, nach der auf den Baugrundstücken, die entsprechenden Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

3. Wie will man dafür Ausgleichsflächen schaffen? Auch das Regenwasser wird dann durch Kanäle abgeleitet und versickert nicht mehr ins Grundwasser und wir wissen alle, daß auf Grund des Klimawandels Trockenheiten zunehmen werden und deswegen die Versickerung des Regenwassers eine besondere Bedeutung hat.

4. Weiterhin stellt sich mir die Frage: Haben die Kindergärten und Schulen in Bommersheim genügend Platz für die entsprechende Anzahl von Kindern und Schülern?

5. Warum wird nur ein Bebauungsplan hier vorgestellt, ohne eine Alternative aufzuzeigen?

6. Frage: Haben nicht auch die neuen Bürger ein Recht darauf in einem Wohnraum zu leben der ihnen auch einen Abstand zum Nachbarn bringt, in dem sie Luft und Sonne haben und in dessen Umfeld sie nicht um jeden Parkplatz kämpfen müssen und jeden Morgen auf dem Weg zur Arbeit in einer Autoschlange in der Wallstraße oder Bommersheimer Straße stehen.

Eine geringere Bebauungsdichte mit weniger Wohneinheiten pro Hektar wäre da sicherlich spannend.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,



Oberursel, den 10. Februar 2020

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsflächen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Zur Entwässerung des Plangebietes wurde ein Fachbeitrag Abwasser erstellt, welcher eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes darlegt. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass die Versickerung von Anfallendem und unbelasteten Niederschlagswasser enge Grenzen gesetzt sind. Alle erstellten Gutachten und Untersuchungen werden Bestandteil der weiteren Planunterlagen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung der gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der Planbearbeitung wurde das Konzept modifiziert und deutlich geändert. Insofern ist die Alternativenbetrachtung Bestandteil des laufenden Planungsprozesses.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes in weiten Teilen Rechnung getragen. Unter anderem wurden die Abstände zur bestehenden Bebauung erhöht und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich reduziert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)						
DER MAGISTRAT						
I	CF					
Eingang: 14. Feb. 2020						
02	04	10	100	103	20	
202	32	323	324	41	50	
61	614	65	653	654	70	

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Hans-Georg Brum und Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Oberursel, 12.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

1. nach Einsicht der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 254 möchten wir unsere Bedenken und Anregungen zu den Planungen äußern. Die Ausführungen und Forderungen von [REDACTED] aus unserer Nachbarschaft sind uns inhaltlich bekannt und wir schließen uns diesen im Wesentlichen an.

Darüber hinaus möchten wir noch einige persönliche Einwände anführen.

2. **Wertminderung der Immobilie und Einschränkung der persönlichen Lebensqualität**
Wir haben unser Einfamilienhaus in der Wallstraße 91 von den Großeltern übernommen und es vor einigen Jahren grundlegend renoviert und energetisch saniert. Damit haben wir auch unseren Teil zur Aufwertung des Wohngebietes beigetragen. Angesichts des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 254, der es ermöglichen wird, Wohneinheiten mit einer Wandhöhe bis zu 14 Metern unmittelbar hinter den Grundstücksgrenzen zu errichten, befürchten wir, dass dies nur der Anfang einer weiteren, ähnlich massiven Bebauung in östlicher Richtung ist. Schon diese Perspektive führt zu einer Wertminderung unserer Immobilie, sodass wir uns in unserem Recht auf Eigentum beeinträchtigt fühlen.

Zudem haben wir unser Haus im Zuge der energetischen Sanierung mit großen Fensteröffnungen in südwestlicher Richtung versehen, d.h. in Richtung einer potentiellen zukünftigen Bebauung, sodass wir auch unter diesem Aspekt negative Auswirkungen auf die Lebensqualität unseres Wohnumfeldes erwarten. Schon jetzt fühlen wir uns solidarisch mit jenen Nachbarn, denen dies aufgrund des geplanten Baugebietes nun unmittelbar bevorsteht.

3. **Geplante Bebauung zu massiv und unzureichende Grünabstände**
Entsprechend fordern wir, den Bebauungsplan so umzugestalten, dass mindestens der zehn Meter breite Grünabstand zwischen den Bestandsgrundstücken und den neuen Objekten eingehalten wird, der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommerheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) festgelegt ist. Oder alternativ, dass eine Grünallee die bestehende Siedlungsgrenze markiert. Darüber hinaus fordern wir einen stufenweisen Anstieg der Geschosshöhen von Nord nach Süd. Insbesondere sollte die geplante

61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise aus der nebenstehend genannten Stellungnahme wurden im Rahmen der Auswertung ebenfalls berücksichtigt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den Verzicht oder grundlegende Änderung der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar auch nicht nachvollziehbar. Nach diesseitiger Auffassung wird durch das Planvorhaben der Wohnstandort Oberursel und weiter gestärkt. Das genannte Grundstück der Einwender liegt zudem über 100 Meter von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entfernt. Insofern wird sich auf das Objekt der Einwender keine verschattende oder erdrückende Wirkung ergeben. Darüber hinaus wurde die Geschossigkeit in Richtung der angrenzenden Bebauung in der Wallstraße im nun vorliegenden und überarbeiteten Entwurf reduziert. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Bebauung in östliche Richtung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde weitgehend entsprochen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zwischenzeitlich überarbeitet wurde und nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in noch stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße und eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes) berücksichtigt. Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht.

WA1 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bestandsgrundstücken der Wallstraße mit maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern realisiert werden.

Bebauungsdichte zu hoch

4. Ein Teil unserer Familie und unsere Kinder sind in Bommersheim aufgewachsen und wir wohnen gerne hier. Wir lieben den Stadtteil insbesondere wegen seines dörflichen Charmes. Damit dieser erhalten bleibt, beteiligen wir uns z.B. aktiv im Vorstand des Fördervereins unserer barocken katholischen Kirche St. Aureus und Justina.

Mit Blick auf diesen dörflichen Charakter Bommersheims halten wir es für angemessen, das neue Baugebiet dem Typen „in verstädterter Besiedlung“ oder gar dem „ländlichen Siedlungstypen“ mit nur 25 bis 40 Wohneinheiten zuzurechnen. Doch selbst wenn man die in der Begründung vorgenommene Kategorisierung als „Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ mit 45 bis 60 Wohneinheiten zugrunde legt, ist die errechnete Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten (WE)/ha deutlich zu hoch: Sie entspricht der Bebauungsdichte einer Großstadt! In diesem Punkt empfinden wir Ihre Planung als geradezu beängstigend und als regelrechte Bedrohung für das dörfliche Bommersheimer Wesen.

Dass diese Berechnungen obendrein zum Anlass genommen werden, den Betrachtungsmaßstab für die Ermittlung der Wohnungsdichte auszuweiten und die anliegende Wohnbebauung einzubeziehen, erscheint uns als äußerst manipulativ. Das Vorgehen vermittelt den Eindruck, dass die Daten schönerechnet werden, um den gewünschten Zielwert einzuhalten und das Baugebiet für einen Investor möglichst attraktiv zu machen. Die Bedürfnisse der Anlieger und Bewohner Bommersheims finden in dieser Rechnung aus unserer Sicht keine Berücksichtigung.

Wir fordern Sie daher zum einen auf, die Einordnung Bommersheims in der Siedlungstypen-kategorisierung zu überdenken, und zum anderen eine angemessene und niedrigere Bebauungsdichte für das geplante Baugebiet zu veranschlagen, die sich an den bestehenden Wohneinheiten orientiert.

Welche Auswirkungen eine bauliche Fehlplanung haben kann, lässt sich an den Mehrfamilienhäusern im Osten der Wall- und Lange Straße sehen. Diese wirken auch nach vielen Jahren wie ein Fremdkörper im Bommersheimer Dorfbild – eine Situation, die bedrückend auf die Be- und Anwohner gleichermaßen wirkt. Wir befürchten, dass nun ein weiteres Wohnsilo mit seenlosen Gebäuden entsteht, die nicht zum Charakter der übrigen Bebauung passen. Bitte planen Sie behutsam und behalten Sie ein attraktives Gesamtbild für Bommersheim im Blick.

Keine Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

5. Laut Umweltbericht ist „die Ortslage des Stadtteils Bommersheim (...) lufthygienisch bereits belastet.“ Dies betrifft besonders das geplante Baugebiet, denn dieses liegt „im Lee der klimawirksamen Ausgleichsströmungen aus dem Taunus, die das Plangebiet demnach kaum erreichen.“ Die geplante enge Bebauung wird diese Situation nach unserer Einschätzung erheblich verschlimmern. Ein Beispiel: Unsere (Schwieger-) Eltern wohnen im Bommersheimer Ortskern, wo die Luftzufuhr stark eingeschränkt ist. Dort sind die Temperaturen im Sommer bis zu 3°C höher als bei uns; die Unterschiede der „gefühlten Temperatur“ empfinden wir sogar noch als deutlich höher. Auf unserem Grundstück weht hingegen aufgrund des freien Feldes und der Ackerflächen oft ein kühlender Wind aus Richtung Taunus, welcher durch die geplante enge Bebauung gestoppt werden würde. Daher befürchten wir höhere Temperaturen im Sommer und eine damit verbundene Beeinträchtigung unserer Lebensqualität.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Plangebiet verfügt aber nur eine begrenzte Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine über diesen Geltungsbereich hinausgehende Bebauung vor. Auch bereits jetzt besteht Planungsrecht für eine Bebauung des Areals; der Bebauungsplan wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens geändert und überarbeitet. Es ist sicherlich davon auszugehen, dass sich die lokale klimatische Situation im Plangebiet selbst verändern wird. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes sind für die umliegenden Siedlungsstrukturen jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Lebensqualität zu erwarten. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die sich eingriffsminimierend auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken. Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht.

Aufgrund des Klimawandels ist zu erwarten, dass zukünftig solche Frischluftschneisen und Möglichkeiten zur Entstehung von „kleinklimatisch wirksamer Kaltluft“ (wie z.B. die im Umweltbericht auf S. 14 erwähnten Bommersheimer Ackerflächen) sowohl für unseren Stadtteil als auch für das gesamte Rhein-Main-Gebiet immer wichtiger werden.

Auch aus klimatischen Gesichtspunkten fordern wir Sie daher auf, die geplante dichte Bebauung zu überdenken und eine mindestens 10 m breite Frischluftschneise z.B. in Form einer Grünallee zwischen den bestehenden Häusern und dem neuen Baugebiet einzuplanen.

6. **Fehlendes Gesamtkonzept und unzureichende verkehrliche Betrachtung**

Zur besseren Einordnung des Bebauungsplans Nr. 254 vermissen wir ein Gesamtbaukonzept für Oberursel, aus dem beispielsweise auch die voraussichtliche Planung des gesamten Areals in Süd-Ost-Richtung hervorgehen würde.

7. Auch hinsichtlich der Verkehrsplanung haben wir den Eindruck, dass die Planung neuer Baugebiete zusammenhangslos erfolgt. So finden in der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 254 weder das ebenfalls geplante Baugebiet hinter „Fritten-Toni“ noch der im Bau befindliche Bürokomplex „Townus Offices“ oder die Ausweitung des Gewerbegebiets „Süd“ Berücksichtigung. Dabei kann man davon ausgehen, dass auch diese zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung am Knoten 3 (Frankfurter Landstraße / Zimmersmühlenweg / Bommersheimer Straße) führen werden.

Darüber hinaus geht die verkehrliche Betrachtung dieses Knotenpunkts nicht auf die Verzögerungen und verkürzten Ampelzeiten ein, die durch den U-Bahn Verkehr entstehen. Aus eigener Erfahrung wissen wir, dass es zu den Spitzenzeiten schon jetzt regelmäßig zu weitaus längeren Wartezeiten kommt als in der verkehrlichen Einschätzung angegeben. Oftmals erstrecken sich die Wartezeiten schon heute über mehrere Minuten und Ampelphasen – also weit über die in der verkehrlichen Untersuchung angegebenen Zeit von einer knappen Minute. Technische Störungen oder Bauarbeiten, wie zuletzt bei der Sanierung der U-Bahn-Schienen, führen bereits jetzt zu einer chaotischen Verkehrslage.

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr in der Wallstraße birgt auch neue Gefahren auf dem Schulweg unserer Kinder, die täglich mit dem Fahrrad nach Oberursel fahren. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, wenn mit massivem Baustellenverkehr und breiten Baufahrzeugen zu rechnen ist. Auch im Abschnitt der Bommersheimer Straße im Ortskern kommt es, bedingt durch die enge Fahrbahn, parkende Autos und schmale Bürgersteige, regelmäßig zu Behinderungen und gefährlichen Situationen für Radfahrer. Es ist zu erwarten, dass sich dies mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Bauphase und nach Bezug der Wohneinheiten nochmals deutlich verschlechtert.

Wir erwarten daher eine detailliertere und weitsichtigere verkehrliche Betrachtung, die alle umliegenden Baugebiete und deren Auswirkungen auf die betroffenen Verkehrsknotenpunkte berücksichtigt. Zudem fordern wir Sie auf, bei der Bauplanung Lösungen einzubeziehen, welche die bereits bestehende Verkehrsproblematik in Bommersheim entschärfen.

Versiegelung der Böden und Artenschutz vernachlässigt

8. Wir sind uns bewusst, dass im gesamten Rhein-Main-Gebiet neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Doch zugleich macht uns die fortschreitende Verbauung der Landschaft und Versiegelung der Böden schlichtweg Angst. Deshalb haben wir die Entwicklung des Gewerbegebietes Süd entlang der Frankfurter Landstraße auf Kosten der grünen Wiese bereits mit Bestürzung verfolgt, zumal die Art und Komposition der Bebauung den Ortseingang optisch

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine über das vorliegende Plangebiet hinausgehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen und wird daher auch nicht in die Betrachtungen eingestellt.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Dabei wurden auch andere relevante Vorhaben in Oberursel berücksichtigt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den nebenstehend genannten Gründen wurde ein aktualisierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben und der mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde.

leider nicht gerade aufwertet. Die Erhaltung der Umwelt und der Tierschutz sind uns wichtige Anliegen, weshalb wir uns eine rücksichtsvolle und naturnahe Planung des geplanten Wohngebiets Nr. 254 wünschen.



Grünspecht in unserem Garten

Vor vielen Jahren, als in unserem Haus noch die Großeltern lebten, konnten wir hinter dem Garten Hasen und Rehe beobachten. Sie sind lange verschwunden, aber wir freuen uns sehr über die Fledermäuse und Grünspechte, die wir in unserem Garten beobachten können.

Laut dem Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 254 ist es „nicht auszuschließen, dass durch den geplanten Eingriff Bäume mit Bruthöhlen (des Grünspechtes) betroffen sind.“

Darüber hinaus ist davon auszugehen, „dass dieser störempfindliche Vogel durch den Bau des stark verdichteten Wohngebiets von betriebsbedingten Stör- und Kulissenwirkungen betroffen sein wird.“ Das Gutachten sieht eine „Kontrolle der Bäume innerhalb der direkt betroffenen Gärten während der kommenden Brutperiode“ vor, um die artenschutzrechtlichen Belange des Grünspechtes abschließend bewerten zu können. Diese Maßnahmen legen nahe, dass der Bestand durch die Bebauung gefährdet sein wird. Wir erwarten deshalb, dass Sie die Vorgaben des Artenschutzberichtes unbedingt erfüllen, bevor Sie weitere Schritte zur geplanten Bebauung unternehmen.

Während wir den Grünspecht hin und wieder im Garten beobachten, können wir den Steinkauz in der Regel nur hören. Sein Rufen verrät aber, dass er in der Gegend ist. Laut des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hält sich dieser schützenswerte Vogel hauptsächlich in nur „rund 100 m zum Eingriffsbereich auf“. Es sei nicht auszuschließen, „dass er dieses Revier aufgibt, da ihm kein ausreichend großes störungsfreies Jagdgebiet im Umfeld verbleibt.“ Der Bericht ordnet an, eine entsprechende „CEF-Maßnahme“, also vermutlich eine Etablierung von Ersatzlebensraum, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wir wären sehr betroffen, wenn aufgrund der Baumaßnahmen auch diese Tiere verschwinden würden. Deshalb bitten wir Sie dringend, neben den Anliegen der menschlichen Bewohner auch die Bedürfnisse der im Baugebiet beheimateten Tierwelt zu berücksichtigen. Wir behalten uns vor, unsere Bedenken auch an den BUND weiterzugeben.

Abschließend möchten wir uns nochmals ausdrücklich den Forderungen der [REDACTED]

9. [REDACTED] anschließen. Wir teilen auch die in Punkt 15 aufgeführten Befürchtungen, insbesondere hinsichtlich der Aspekte „Überlastung der Kanalisation bei Starkregen“, „Chaotische Parksituation“ und „Gefahren durch den Baustellenverkehr“.

10. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse einzubringen. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung, dass Sie dieses Schreiben erhalten haben.

Freundliche Grüße

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise aus der nebenstehend genannten Stellungnahme wurden im Rahmen der Auswertung ebenfalls berücksichtigt.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren können natürlich weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Die Auswertung und Erörterung der Stellungnahmen erfolgt gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten.

An den Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

z. H. Herrn Wolfgang Breese

Rathausplatz 1

61440 Oberursel (Taunus)

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Eingang: 10. Feb. 2020

Eingegangen:
12. Feb. 2020
GB 61

Sehr geehrter Herr Breese,

- hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Planungsänderung des Bebauungsplans Nr. 254 'Mutter-Teresa-Straße'. Ich möchte mich Ihnen vorstellen. Mein Name ist [REDACTED]. Ich bin Won-Buddhistische Priesterin und lebe seit ca. 1 Jahr in der dem ehemaligen Haus des Bommersheimer [REDACTED] der viele Leiden seiner Patientinnen und Patienten geheilt hat.
- In dieser Welt nennt man denjenigen reich, der viel Besitztümer hat. Er kann gute Dinge kaufen, z. B. Wohnhäuser, Bauland. Man wird ein Leben in Überfluss führen können; von vielen Menschen wird man verehrt und beneidet, wenn man an Macht und Materiellem viel besitzt. Buddha hat weder Macht noch Geld besessen, trotzdem war er reich und ist hoch verehrt worden. Sie sollen selbstverständlich Wissen, Rechte, Macht, Vermögen, all die Dinge, die eine Form usw. haben auch besitzen. Aber der formlose Schatz, u. adie Leere, ist der Besitz des eigenen Prajna [= Weisheit]. Was Prajna ist, wissen nur erwachte Frauen und Männer.
- Bei der Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben 'Mutter Teresa' gilt es, immer ruhig und gelassen zu bleiben. Es gilt, achtsam zu sein. Es gilt, schlechtes Karma ab- und gutes Karma aufzubauen. Wenn man die Kraft dazu hat, kann man wie ein Vater oder eine Mutter sein und für die Welt, die Umwelt, die Nachbarinnen und Nachbarn der Wallstraße, den Einwohnerinnen und Einwohnern von Bommersheim, für alle dort lebenden Lebewesen, den Tieren, den Bäumen, für die materielle und immaterielle Natur Gutes tun.
- In diesem Sinne bitte ich Sie, von der Planungsänderung des Bebauungsplans 'Mutter Teresa' Abstand zu nehmen und alternative Planungen zuzulassen. Sich Zeit lassen, ein achtsamer Atem - einatmen, Atem anhalten, ausatmen - und Tee trinken. Denn Innehalten, Ruhigwerden und tiefes Hinschauen helfen zu besserem Verstehen, Voraussetzung für einen friedlichen Umgang miteinander.
- Am Anfang steht mein Einspruch. Enden möchte ich mit einer Anregung: angrenzend an eine parkähnliche Grünzone ein Begegnungscafé zu realisieren, ein gemeinschaftlicher Ort, der bisher in Bommersheim fehlt.

[REDACTED] - 61440 Oberursel (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planungskonzeption wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Errichtung einer solchen Einrichtung entzieht sich der vorliegenden Bauleitplanung. Es sei darauf hingewiesen, dass ein „Begegnungscafé“ im Plangebiet grundsätzlich zulässig ist.

Hochachtungsvoll

06.02.2020 So



Eingegangen:
12. Feb. 2020
GB 61

06.02.2020

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel
Stadtentwicklung
Herrn Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 10. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	32	324	41	50
61	614	65	653	654	70

EINSPRUCH/EINWENDUNGEN gegen den Bebauungsplan Nr. 254

„Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese, sehr geehrte Damen und Herren,

1. wie Sie wissen bin ich Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Das katholische Siedlungswerk Limburg als künftiger Bauherr im o.g. Bereich und die Stadt waren und sind an mich herangetreten, um einen Teil meines Grundstücks zu erwerben. Die Gespräche hierzu liefen bisher in der Sache klar und manchmal hart, aber stets fair und offen. Es wurden verschiedene mündliche Absprachen getroffen, die besonders auch eine abweichende Grenzziehung und meine Erlaubnis, an dieser Stelle näher an die Grenze zu bauen, beinhalteten.
2. Die jetzige Offenlegung des Bebauungsplans und die neuen Informationen, die in der Bürgerversammlung am 31.01.2020 gegeben wurden, veranlassen mich, diesen Einspruch einzulegen. Dies bedeutet nicht, dass ich hiermit die oben erwähnten Absprachen revidiere. Da jedoch wohl seitens des Investors und dessen Planer der Pfad der offenen und fairen Kommunikation verlassen wurde, könnten auch diese in Frage gestellt sein, wenn es bei dem jetzigen Bebauungsplan bleibt. **Insbesondere erzürnt mich, dass stets und für alle geplanten Häuser von einer 3 ½ stöckigen Bauweise gesprochen wurde. Nun jedoch ist ein 4-stöckiger Bau im Bereich des geförderten Wohnungsbaus möglich, der ein zusätzliches Sattelgeschoß nach sich ziehen darf, also zu einem 5-stöckigen Gebäude führt und somit zu einer Höhe von 14 m (hinzu kommt, dass Flachdächer nicht explizit vorgeschrieben sind, ein Giebedach würde die Gebäude noch mehr erhöhen). Diese Absicht wurde nie kommuniziert, sondern nun durch die Hintertür eingeführt, ein Verfahren, das ich aufs Äußerste missbillige.** Den Einwand, dies sei durch eine Farbmarkierung schon früher deutlich gemacht worden (Sie selbst waren davon überrascht und fühlten sich nicht ausreichend informiert, wie Sie mir in unserem Telefonat vom Dienstag, den 28.01., mitteilten), weise ich zurück. Wenn dies selbst für einen Fachmann schwer zu erkennen war, kann nicht von einem Laien erwartet werden, dies zu sehen. Es hätte offen kommuniziert werden müssen, was offensichtlich nicht nur mir gegenüber nie geschah.

61440 Oberursel (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

An dieser Stelle das, was aus meiner Sicht ganz konkret geändert werden muss: es muss, um jede spätere differente Auslegung auszuschließen, im Bebauungsplan schriftlich wie zeichnerisch festgelegt werden, dass überall nur Flachdächer erlaubt sind, dass überall eine maximale Höhe von 3 Stockwerken plus Sattelgeschoß (siehe aber unten) vorgesehen ist, dass im Bereich der Ziffer arabisch 1 (2 Stockwerke) ein Sattelgeschoß erlaubt ist, natürlich bei Flachdach, und dass dort die Bepflanzung auf den Grundstücken verschoben werden kann (nicht nur um 5 m), um vorgesehene Eingangsbereiche und Stellplätze möglich zu machen.

3. Nun zu meinen **generellen** Einwendungen. Die nun deutlich gewordene, vorher versteckte Absicht, noch höher zu bauen, und die auf der Bürgerversammlung gegebenen Informationen haben meine Sicht auf das gesamte Projekt geändert und lassen mich zu dem Schluss kommen, dass viel zu wenig für das Einvernehmen mit den jetzigen Anwohnern und der jetzigen Bauungsweise getan wurde. Ich vertrete nach wie vor, dass es ein Recht auf Wohnen gibt und dass auch in Oberursel neuer Wohnraum geschaffen werden muss. Und dass es nicht sein kann, dass dies jeder sagt, aber vor der eigenen Haustür nicht zulassen will. Das habe ich auch in der Bürgerversammlung deutlich gemacht. **Ich lehne somit die Bebauung in diesem Bereich keineswegs ab, halte aber die Dichte und noch schlimmer die Höhe der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich für nicht akzeptabel und juristisch angreifbar.** Es sollte entdichtet werden und zumindest die Häuser, die an die jetzige Bebauung angrenzen, eine maximale Höhe von 2 Vollgeschoßen und einem Sattelgeschoß haben. Die straßenbegleitende Bebauung in der Wallstraße ist überwiegend zweigeschossig, zzgl. einem ausgebauten Dachgeschoss. Da sich eine aus dem in § 34 Baugesetzbuch „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ beschriebene Einfügung hieraus nicht ableiten lässt, wird der o.g. Bebauungsplan aufgestellt. Die drei-, erst recht die bis zu viergeschossige Bebauung ist gerade in Siedlungsrandlage städtebaulich problematisch und zudem für die jetzigen Anwohner gestalterisch nicht zumutbar. Erschwerend kommt hinzu, dass die Neubebauung in südwestlicher Richtung erfolgt, was bei einer so hohen und nahen Bebauung eine Verschattung der Grundstücke zur Folge hat.
4. Es gibt sicher noch andere wichtige Aspekte, die zu beachten wären, ich möchte mich an dieser Stelle auf die o.g. beschränken, behalte mir jedoch vor, im Laufe des Verfahrens weitere vorzutragen. Alle zusammen könnten und sollten auf einer gemeinsamen **Informations- und Erörterungsveranstaltung** behandelt werden, die auch der richtige Ort wäre, um einen hoffentlich für alle Seiten gangbaren Weg zu finden. Vorab sollten der notwendigen **Transparenz** folgend alle relevanten Unterlagen wie Lärm-, Umwelt-, Verkehrsgutachten, Stellungnahmen des Ortsbeirats und anderer etc. kundgetan werden.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße). Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht. Insofern wurde den nebenstehenden Anregungen grundsätzlich Rechnung getragen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auf Basis der gesetzlich vorgeschriebenen Vorgaben. Die zur Planung gehörenden Fachgutachten werden selbstverständlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Bedarfsfall werden weitere Informationsveranstaltungen durchgeführt.

61440 Oberursel

10. Februar 2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

z.Hd. Herrn Wolfgang Breese

Rathausplatz 1

61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter -Teresa-Straße

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Die Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht Großstadtdichte. Diese würde durch eine Mischkalkulation/Täuschung genehmigt, oder liege ich da falsch? Die Nähe zu den Grenzen der vorhanden Grundstücke in der Wallstraße beträgt gerade mal 2 Meter und nicht die rechtswirksame 10 Meter. In Zeiten des Klimawandels ist es notwendig nachhaltig zu bauen. Dieses geschieht hier nicht. Durch die Höhe der geplanten Gebäuden, wird meine bisherige Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Wo soll die Sonne noch scheinen wenn in Südwest Richtung eine 14 Meter hohe Betonwand (3 Geschosse mit Staffelgeschoss) direkt vor den Grundstücksgrenzen errichtet wird? Hinzu kommt die jahrelange Bauphase. Ich befürchte eine hohe Belastung durch Bautätigkeiten, Emissionen und nächtlicher Lärm infolge von ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels.
2. Durch die Zerstörung von alten Baumbeständen, Büschen und Dickicht wird gleichzeitig der Lebensraum von im Feld lebenden Wildtiere wie z.B Hasen, Igel, Eichhörnchen und eine Vielfalt an Vögel zerstört. Wo befinden sich Ausgleichsflächen/ Zufluchtsorte für diese Tiere/Vögel? Eine besondere Erwähnung bedürfen die Fledermäuse. Diese stehen unter Artenschutz. Ist eine Prüfung durch die Naturschutzbehörde erfolgt? Ich fordere Sie auf großzügige Grünflächen und Baumbestände (z.B Streuobstwiesen) zu schaffen um Mensch und Tier weiterhin Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.

– 61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dichte: Das bisherige Plankonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und orientiert sich nun in einem stärkeren Maße an der umgebenden Bebauung. Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Abstand: Der Abstand zur angrenzenden Bebauung wurde im Rahmen der Überarbeitung angepasst und erhöht; er greift den Abstand des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf.

Höhe der Gebäude: Die Höhe der Gebäude im Übergang beziehungsweise angrenzend zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße wurde im überarbeiteten städtebaulichen Konzept deutlich reduziert. Die Liegenschaft beziehungsweise das Wohngebäude der Einwanderinnen befindet sich 50 Meter Nord östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Durch die Reduzierung der Höhen im Bebauungsplan und der vorgesehenen Abstände, sind keine rücksichtslosen Beeinträchtigungen der Liegenschaft zu erwarten.

Lärm: Die Stadt Oberursel wird sich für eine zügige Erschließung einsetzen und die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft möglichst gering halten. Im Nachtzeitraum sind keine Baumaßnahmen vorgesehen, so dass dem Nachtschlaf keine Belange durch das Vorhaben entgegen stehen. Im Bedarfsfall werden entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

3. Die neue Bebauung entspricht nicht den Ortscharakter von Bommersheim. Die Errichtung von Wohnblöcken, wie sie im Plan vorgesehen sind, passt sich nicht in das Gefüge der umliegenden Bebauung ein.
4. Das Verkehrsaufkommen wird erheblich zunehmen. Schon jetzt brauche ich zu Stoßzeiten, in der Regel 2 bis 3 Ampelphasen um von der Bommersheimer Straße auf die Frankfurter Landstraße zu kommen. Die Berechnungsgrundlage des Verkehrsgutachtens ist Zweifelhaft (1,15 Pkw/Wohneinheit). Hinzu kommt das Neubaugebiet in der Geschwister- Scholl- Straße. Auch hier führt der Verkehr über die Bommersheimer Straße. Zusammen mit dem zu erwartenden Baustellenverkehr bricht das Chaos aus im Dorf. Ich sehe auch in diesem Zusammenhang eine Gefahr für die Kinder auf ihrem Schulweg.
5. Der Bebauungsplan sieht eine massive Versiegelung der Oberfläche vor. Ist hier die Versickerung von Regenwasser gewährleistet? Mann könnte einen Grüngürtel erschaffen mit entsprechenden Auffangvorrichtungen für Regenwasser um diesen zu bewässern. Diese diene auch dem Klima. Überhaupt werden Umweltschutz und Klimawandel bei Ihrem Vorhaben gänzlich ignoriert. Was mich sehr wütend macht. An zukünftigen Generationen wird über nicht gedacht.
6. Wie sieht es in Sachen Infrastruktur aus? Es werden sicherlich auch Kinder in die neuen Wohneinheiten mit einziehen. Gibt es ein Konzept für Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten etc.?

7. Warum gibt es keine alternativen Bebauungspläne? Es sollte gebaut werden nach dem Motto „Masse statt Klasse“. Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor. Der jetzige Bebauungsplan sieht lediglich eine Beschaffung von allgemeinem Wohnraum vor. Wo bleibt der Gemeinnutz?

Ich fordere von Ihnen eine sinnvolle, nachhaltige, weitsichtige und allgemeinverträgliche Planung des genannten Gebiets, mit der alle Beteiligten zufrieden sind.

8. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für Ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Oberursel den 10.02.2020

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße). Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung beziehungsweise des Umweltberichts und weiterer Fachgutachten berücksichtigt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planungstätigkeiten wurde zwischenzeitlich eine alternative Planungskonzeption erarbeitet, die auch entsprechend Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Den Anregungen wird damit also Rechnung getragen.

61440 Oberursel

Fre

Magistrat Stadt Oberursel
z.Hd. Herrn Brum
z.Hd. Herrn Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Oberursel 08.02.20

Sehr geehrter Herr Brum,
sehr geehrter Herr Breese,

Betr.: Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Strasse

Hiermit erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 254 hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen.

1.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Wir sind wohnhaft in einem Bungalow, welches bedeutet aufgrund Ihrer Änderung des Bebauungsplanes, und dem Wegfall des 10Meter Grüngürtels, mit nunmehr 5Meter, werden wir nach Bebauung die Sonne nur noch ahnen können.

Die Höhe der Bebauung mit 3,5 Stock entspricht einer Betonwand von ca. 14Metern, welche in relativ kurzer Nähe an unserem Anwesen erstellt werden soll.

Ich, [REDACTED], lebe seit fast 70 Jahren in dieser Straße und habe mich immer wohl gefühlt. Aber an diesen Gedanken der Bebauung macht das Anwesen keine Freude mehr.

[REDACTED] – 61440 Oberursel (08.02.2020)

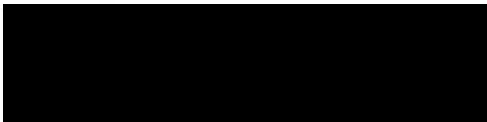
Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. Der Abstand zur Liegenschaft beziehungsweise Grundstücksgrenze der Einwender beträgt circa 8 Meter. Bis zum Gebäude (Hausnummer 77) beträgt der Abstand circa 25 Meter. Den vorgebrachten Einwendungen wurde damit weitgehend Rechnung getragen.

2. Wie haben Sie die Anbringung an den Kanal geplant. In den 90iger Jahren war der Kanal in der Wallstrasse zu knapp, sodass wir und das Nachbarhaus Nr. 73 bei Starkregen regelrecht abgesoffen sind. Die Feuerwehr musste jedes Mal ausrücken. So etwas möchten wir nicht noch einmal erleben. *Nachdem der Kanal erweitert wurde war dann endlich Ruhe.* Der Bebauungsplan sieht eine massive Versiegelung der Oberfläche vor. Sichtworte hierzu: Klimawandel, Trockenheit, Grundwasser, Versickerung von Regenwasser.
3. Wichtige Rückzugsorte und Nahrungsquellen für Singvögel und Fledermäuse fallen weg.
4. Von der Verkehrslage möchte ich erst gar nicht sprechen. Die endet im Chaos, da heute schon im Feierabendverkehr massiv über das Feld abgekürzt wird und oft auch mit erheblichem Tempo.
- Hier gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten, kein Arzt und Apotheke ist da, alles muss mit dem Auto und Bus erledigt werden.
5. Beeinträchtigung der Lebensqualität meines Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet während der jahrelangen Bauphase.
Wir befürchten eine Wertminderung unseres Hauses.
Wir bitten diese Bebauung, insbesondere des direkt angrenzenden Blocks an unser Grundstück in der Höhe niedriger zu planen, damit auch wir die Abendsonne noch sehen.
- Die Bebauung von 140 Wohneinheiten mit 1,8ha oder 77 Wohneinheiten/ha entspricht Großstadtdichte.
- Folgekosten im Rahmen der Erschließung durch Erhebung von Anliegerbeiträgen.
6. Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Test meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. Er kommt zu folgenden Ergebnissen: Die Entwässerung wurde als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{erf}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant. Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zusammenfassend ist daher von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Baustellenlärm: Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Wertminderung: Wesentliche wertmindernde Auswirkungen werden sich durch eine angrenzende Wohnbebauung nicht ergeben.

Bauliche Höhe: Den Anregungen wurde entsprochen. Die Bebauung im Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur in der Wallstraße wurde deutlich reduziert, die Abstände wurden darüber hinaus erhöht.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Den Anregungen wird damit also Rechnung getragen.

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

Hiermit erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen.

1. ➤ Die im Plan angegebene Bebauungsdichte ist mit 77 WE/ha zu massiv und dicht. Bommersheim ist keine Großstadt. Wir wünschen eine Verringerung der Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung (Einfamilienhäuser, maximal 2-geschossig) auf Wallstr. und Bommersheimer Str.
2. ➤ Infolge der langen Bauphase befürchten wir eine hohe Gefährdung auf der Straße für uns und unsere Kinder durch den massiven Baustellenverkehr und eine Beeinträchtigung unserer Lebensqualität durch Baustellenlärm.
3. ➤ Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (140-280 zusätzliche Autos,) befürchten wir Wegfall von öffentlichen Parkmöglichkeiten Zwei Autos pro Familie sind heutzutage üblich. Zudem erwarten wir durch die >722 Kfz Fahrten pro Tag eine chaotische Verkehrssituation aufgrund der enormen Mehrbelastung durch den Verkehr auf Wallstr., Bommersheimerstr., Langestr., besonders in den Kreuzungsbereichen. Dies wurde unserer Meinung nach im Verkehrsgutachten nicht gründlich betrachtet.
4. ➤ Der Schulweg für Kinder wird gefährlicher.
- Durch die hohe Versiegelung der bebauten Fläche befürchten wir dass die Kanalisation die Mehrmengen nicht abtransportieren kann und bei starkem Regen/Gewitter der Keller unseres Hauses infolge von Regen- und Abwasser überflutet wird.
5. ➤ Durch die 4-geschossige Blockbebauung geht der Dorfcharakter von Bommersheim verloren. Als Bommersheimern liegt uns unser Dorf sehr am Herzen.
6. ➤ 14m hohe Gebäude.....für Bommersheim! Haben Sie schon einmal an die direkten Nachbarn gedacht, die dann gegen diese Wände schauen müssen?
- Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage.
7. ➤ Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen sind bereits sehr gut gefüllt. Wie wollen Sie weitere Kapazitäten für neue Kinder schaffen?

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße). Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. Die Entwässerung wurde als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zusammenfassend ist daher von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen.

8.

- Ausgleichsflächen für Tiere und Pflanzen fehlen im Plaungsgebiet ebenso wie ausreichend Versickerungsflächen. Grundwasser ist knapp und Sie versiegeln großflächig in einem Trinkwasserschutzgebiet?

Wir erinnern uns an ein Interview mit Herrn Brum zum Thema „Bommersheim“ in der FNP:

„Die Rede war von einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Mietwohnungsbau. Aber wie gesagt, nicht jetzt, sondern als Möglichkeit in einem mittleren Zeithorizont.“

Was ist aus dieser Planung geworden?

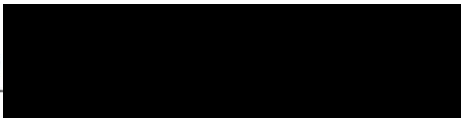
Wir bitten Sie, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens. Darüber hinaus beantragen wir die schriftliche Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

Oberursel 12.02.20

Ort, Datum, Unterschrift



Zu 5. und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung bzw. die Struktur des Stadtteils in noch stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße und eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes). Dennoch ist eine gewisse Dichte erforderlich, um eine möglichst effiziente Ausnutzbarkeit der vorhandenen und begrenzten Flächenressourcen zu ermöglichen. Damit wird unter anderem auch der Maßgabe zur Schonung und effizienten Nutzung von Grund und Boden Rechnung gem. BauGB getragen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsflächen wurden zum Entwurf in die Bauleitplanung aufgenommen. Im Hinblick auf die Entwässerung wurde eine Entwässerungskonzeption beziehungsweise ein entsprechender Fachbeitrag erstellt. Das Planvorhaben steht den Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Zone IIIA) nicht entgegen.

Oberursel, den 3. Februar 2020

An die Stadt Oberursel

gsc

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ (Bommersheim Süd)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan möchte ich Bedenken anmelden. Diese betreffen zum einen die Sicherheit der Verkehrswege in Bommersheim und zum anderen das infrastrukturelle Gesamtkonzept für den Ortsteil.

1. Bedauerlicherweise ist der Schulweg für Grundschulkinder in Bommersheim verkehrstechnisch bereits jetzt ein Wagnis. Die engen – an Müllabfuhr-Tagen bereits jetzt nicht passierbaren – Bürgersteige sind eine ständige Gefahrenquelle, vor allem während des morgendlichen Schulwegs zur Zeit des Berufsverkehrs. Vor diesem Hintergrund müsste vor der Ansiedlung vieler weiterer Menschen insbesondere ein Verkehrskonzept vorhanden sein, welches sicherstellt, dass der erhebliche zusätzliche Verkehr die ohnehin bestehenden Gefahren nicht noch erhöht.

Besonders erstaunt bin ich über das Bauvorhaben infolge einer Gesamtbetrachtung der aktuellen und geplanten Baumaßnahmen im Grundschulbezirk Bommersheim. Von beachtlichen Dimensionen ist bereits der Neubau Im Setzling, hier bin ich mit meiner Familie als Anwohner auch direkt betroffen. Wie man hört, soll an der Lenastraße direkt an den Schienen ebenfalls gebaut werden. Dazu die Baumaßnahmen in der Geschwister-Scholl-Straße und die Planung für die freie Fläche hinter dem „Fritten-Toni“. Das alles ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Während man für die vorgenannten Maßnahmen immerhin zugestehen muss, dass Lücken geschlossen werden, was aus städtebaulicher Sicht sinnvoll sein dürfte, kann ich das beim neuen Bauvorhaben „Mutter-Teresa-Straße“ beim besten Willen nicht erkennen. Hier wird einfach Natur zugebaut. Ist denn eine weitere Krippe, ein weiterer Kindergarten in Planung? Ist man darauf vorbereitet, dass die Grundschule gegebenenfalls auch vierzünftig funktioniert, räumlich und personell?

- 2.
3. Und wie will man sich eigentlich auf Dauer glaubwürdig gegen einen neuen Frankfurter Stadtteil diesseits der A5 zur Wehr setzen (den ja wohl hier niemand haben will), wenn man die Frischluftschneisen von Oberurseler Seite selbst verbaut?

Fragen über Fragen, ich hoffe, diese werden bei der weiteren Planung angemessen berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen,

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

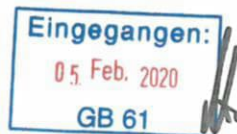
Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (RegFNP) berücksichtigt worden. Neben der Nachverdichtung und der Nutzung und von Baulücken und Innenentwicklungspotentialen ist jedoch auch die Neuentwicklung von Wohnbaugebieten eine bedeutende kommunale Aufgabe, zumal der Wohnungsbedarf nicht alleine durch die Erschließung von Baulücken gedeckt werden kann. Da im vorliegenden Fall das bereits bestehende Planungsrecht geändert wird, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als zielführend und vertretbar eingestuft.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen entziehen sich der vorliegende Bauleitplanung.



STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 04. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	593	804	41	50
81	214	35	883	654	70

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus),
Geschäftsbereich Stadtentwicklung,
z. Hd. Herrn Breese,
Rathausplatz 1,
61440 Oberursel (Taunus)

Widerspruch gegen den Bebauungsplans Nr. 254 „Bommersheim Süd“

Sehr geehrter Herr Breese,
sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats der Stadt Oberursel!

1. Gegen den o.g. Bebauungsplan erhebe ich Einspruch.
2. Grundsätzlich ist auch für mich eine moderate Bebauung vorstellbar, der vorgelegte Bebauungsplan widerspricht allerdings aus vielerlei Gründen einer modernen, ökologisch sinnvollen, nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Stadtplanung und scheint sich an dem Motto "Masse statt Klasse" zu orientieren.
Diese Tendenz beobachte ich mit zunehmender Fassungslosigkeit in meiner Heimatstadt bereits seit einigen Jahren; eine der größten Bausünden ist die aktuelle Nachverdichtung in der Hohemarkstraße / Freiherr-vom-Stein-Straße. Diesen unsäglichen Baustil scheinen Sie jetzt auch in Bommersheim durchsetzen zu wollen, wogegen ich mich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln wehren werde und Sie hiermit auffordere, Ihre Planung im Grundsatz zu überdenken und komplett zu überarbeiten.

Charakter des Stadtteils Bommersheim

3. Der dörfliche Charakter von Bommersheim wird in keinsten Weise aufgegriffen. Im Gegenteil: direkt an die Grundstücke der Wallstraße angrenzend, in der Einfamilienhäuser mit maximal 2,5 Geschossen stehen, sollen -ohne ausreichenden Grünzug von mindestens 10 Metern- bis zu 14 Meter hohe Häuser in dichtester Bauweise entstehen. Diese werden die vorhandenen Grundstücke in nicht akzeptabler Weise verschatten. Die Menge der geplanten Wohnungen ist an Großstadtdichte orientiert; Sie begründen diese dichte Bebauung mit einer Mischkalkulation, indem Sie die Wohneinheiten der Wallstraße in das Bebauungsgebiet einrechnen, dies ist in meinen Augen ein unlauteres Mittel und verschleiert die tatsächlichen Gegebenheiten.

Infrastruktur

4. Die Verkehrssituation in Bommersheim ist bereits jetzt an einer Belastungsgrenze. Schmale Straßen und enge Gassen lassen häufig keinen Gegenverkehr zu. Während des Berufsverkehrs benötigt man schon jetzt bis zu 6 Ampelschaltungen, um von der Bommersheimer Straße auf die Frankfurter Landstraße zu gelangen. An der Frankfurter Landstraße entsteht ein großes Bürohaus, in der Geschwister Scholl Straße entstehen zur Zeit neue Wohneinheiten; auch dies bringt zukünftig noch mehr Verkehr. Besonders die Anwohner der Bommersheimer Straße leiden unter Lärm und erhöhten Schadstoffemissionen. Weiter ca. 250 zusätzliche PKW's verkraftet der Stadtteil nicht!

– 61440 Oberursel (04.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und an die lokalen Rahmenbedingungen angepasst. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht. Insofern wurde den nebenstehenden Anregungen grundsätzlich Rechnung getragen. Der Mindestabstand zwischen den im Bauungsplan festgesetzten Baugrenzen und dem Gebäude der Einwenderin beträgt im vorliegenden Fall rund 25 Meter. Der Abstand wird damit als ausreichend erachtet, um wesentliche Verschattungen, erdrückende Wirkungen oder weitergehende Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

5. Es gibt keinerlei Planungen, wie eine Infrastruktur für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazitäten der Grundschule, Nachmittagsbetreuung, Spielplätze für Kinder, Einrichtungen für Jugendliche, Einkaufsmöglichkeiten, etc. geschaffen werden soll. Bei Schaffung von so viel Wohnraum muss dies von Anfang an mitgedacht und geplant werden. Hier wird "mit heißer Nadel" gestrickt. Ein Gesamtkonzept sieht anders aus!

Ökologie und Tierschutz

6. Die momentan vorhanden Gärten mit Obstbäumen, Blumen und unterschiedlichsten Pflanzen und Baum- und Straucharten sowie weitere verwilderte Flächen bieten einen ökologisch wertvollen Lebensraum: unterschiedliche, auch selten gewordene Vogelarten, Fledermäuse, Igel, Feldhasen und zahlreiche Insekten sowie Bienen. Dieses Biotop wird durch die Bebauung komplett zerstört, es gibt keine Ausweichflächen für die Tiere, sie verlieren ihren Lebensraum. Etliche von ihnen (z.B. Fledermäuse) sind nicht umsiedelbar und werden sterben. Die winzig geplanten Grünflächen sind in keiner Weise Ersatz für das Verschwinden des derzeitigen Biotops.

Was die Bebauung für die Zufuhr von Frischluft bedeutet, was die Aufnahmekapazität des Abwasserkanals betrifft, all dies ist in dem Bebauungsplan nicht bedacht und muss noch untersucht werden.

Fragwürdige Methoden einer Bürgereinbindung

7. Die Veröffentlichung des Bauplans und die damit verbundene Einspruchsfrist hat ein extrem kurzes Zeitfenster. Die optische Aufbereitung des Bauplans ist, besonders mit den technischen Möglichkeiten der heutigen Zeit, dilettantisch! Soll hier gezielt wenig Zeit für Einspruch gelassen werden und soll hier gezielt desinformiert werden? Warum gibt es keinen dreidimensionalen Bauplan, damit auch Bürger, die sich unter "WE = 1/85 und den Zahlen 18 und 27" nichts vorstellen können, einen Eindruck davon erhalten, wie ihr Stadtteil zukünftig aussehen wird?

Ich fordere Sie auf

- den Bauplan komplett zu überarbeiten
- die Zahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren
- die Geschosshöhe auf 2 bis maximal 3 zu begrenzen und Flachdächer vorzusehen und an der Baugrenze zur Wallstraße höchstens zweigeschossig zu starten
- den Abstand zu den Grundstücken deutlich zu vergrößern auf einen mindestens 10 Meter breiten ökologisch wertvollen Grünstreifen
- großzügigere Abstände zwischen den Häusern zu planen
- die Infrastruktur, wie dargestellt, mit einzuplanen
- den neuen Bauplan auch für Nichtfachleute lesbar z.B. dreidimensional darzustellen

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meines Schreibens. Ich bin gerne bereit, mich im Sinne einer Bürgerbeteiligung an alternativen Vorschlägen zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung beziehungsweise des Umweltberichts und weiterer Fachgutachten berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Zu 7.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches. Die graphische Aufarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß den bundeseinheitlichen Vorgaben der Planzeichenverordnung, der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches. Die Angaben im Bebauungsplan wurden darüber hinaus in der Begründung des Plans erläutert und dargelegt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

B **CC**

Eingang: 12. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

61440 Oberursel



Oberursel, 08. Februar 2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 habe ich die folgenden Einwände:

1. Bebauungsdichte

Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht. Die im Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht der einer Großstadt. Wie kann so etwas im kleinen Bommersheim geplant und genehmigt werden?

2. Bebauung ohne Gesamtkonzept

Wie sieht der weitere Bebauungsplan für das Feld in Richtung Niederursel aus? Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches. Zudem scheint die Bebauung offensichtlich nur den Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage zu dienen.

3. Der dörfliche Charakter von Bommersheim geht verloren

Bei Bommersheim handelt es sich um einen der charakterstärksten Stadtteile Oberursels. Das Landschaftsbild ist geprägt von alten Hofgütern, Fachwerkhäusern, einer Burgruine, Bauernhöfen, Landwirtschaft, einem historischen Ortskern, vielen Feldern, Reitsportanlagen und vielen Pferden. Dies alles macht Bommersheim zu einem besonderen und attraktiven Stadtteil, dessen Charakter durch ein neues, wie im Bebauungsplan vorgesehenes Wohngebiet völlig verloren gehen würde.

4. Zusätzliches Verkehrsaufkommen für das kleine Bommersheim nur schwer zu verkraften, insbesondere im Dorfkern

Schon jetzt ist die Verkehrssituation in Bommersheim nicht optimal. Mit der Bommersheimer Straße, der Wallstraße und der Lange Straße führen nur drei „große“ Straßen aus Bommersheim heraus. Gerade im Berufsverkehr sind diese völlig überlastet, sodass viele Anwohner bereits jetzt unerlaubter Weise über die Felder ausweichen. Mit einer Neubebauung ohne weitere Zufahrtsmöglichkeit wird der Verkehr in Bommersheim nur noch schlimmer und sicherlich werden weitere Anwohner über die Feldwege ausweichen, was für Flora und Fauna keine (!) Option ist.

– 61440 Oberursel (08.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gegenwärtig keine weitere Bebauung in Richtung Niederursel vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher nur den hier in Rede stehenden Geltungsbereich und bereitet keine darüber hinausgehende Bebauung vor.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zudem ist die Berechnungsgrundlage des Gutachtens zweifelhaft, da sie mit der Annahme von 1,15 Pkw/Wohneinheit sehr „optimistisch“ ist. Die Verkehrsproblematik des Ortsteils wird durch die Neubebauung drastisch verschärft.

5. Es gibt eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor. Solche Einrichtungen, die sicherlich für alle Einwohner zu einer gesteigerten Lebensqualität beitragen würden, sind im neuen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Nur zwei Bäcker sowie ein kleiner Hofladen sind nicht ausreichend, um alle Einwohner zu versorgen. Die nächsten Lebensmittelläden befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung. Eine Distanz, die mit Einkauf nicht unbedingt zu Fuß zurück gelegt werden kann. Warum wurde dies nicht bedacht?

6. Kein zusätzlicher öffentlicher Nahverkehr

Daran schließt sich an, dass der Bebauungsplan auch keinen zusätzlichen Nahverkehr vorsieht. Schon jetzt sind die Bahnen und Busse zu den Stoßzeiten völlig überlastet und fahren in einem viel zu seltenen Takt. Bei einer steigenden Einwohnerzahl sollte dies unbedingt bedacht werden.

7. Oberflächenversiegelung

Der Bebauungsplan sieht eine massive Versiegelung der Oberfläche vor. Gerade in Zeiten des Klimawandels mit heißen, trockenen Sommern auf der einen und Starkregen auf der anderen Seite, sollte eine Versickerung des Regenwassers gewährleistet werden. Im letzten Sommer erst, waren wir zwischenzeitlich fast am Limit unseres Wasservorrats.

8. Natur sowie keine Schaffung von Ausgleichsflächen für Flora und Fauna vorgesehen

Durch die Bebauung fallen unzählige Büsche, Bäume und Dickicht weg. Dadurch gehen wichtige Rückzugsorte und Nahrungsquellen für Tiere verloren. In unserem Garten beobachten wir nahezu täglich Fledermäuse, Igel, Hasen, Füchse, Reiher, Eichhörnchen, Feldmäuse und Singvögel, wie Spechte, Amseln, Maisen und Rotkehlchen. Zudem haben wir Feldlerchen im Garten, die nach Aussage des NABU's als geschützte Tierart gilt. Entnehmen kann man diesen Schutz und sogar einen Platz auf der Vorwarnliste auch Ihren eigenen Untersuchungen:

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Organisation des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht unmittelbarer Gegenstand der Bauleitplanung. Die Ermächtigungen des Baugesetzbuches lassen hier weitergehende Maßnahmen nicht zu. Die Organisation des ÖPNV erfolgt im Bedarfsfall durch die zuständigen Unternehmen und Betreiber in Abstimmung mit der Stadt Oberursel.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planungen wurden Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit sowie Baugrunduntersuchungen durchgeführt sowie ein Fachbeitrag Entwässerung erstellt. Aus den Untersuchungen zur Versickerung hat sich ergeben, dass sich (...) die anstehenden Lößböden im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A138 nicht für die Ausbildung von Versickerungsanlagen eignen. Der Fachbeitrag Entwässerung stellt daher darauf aufbauend fest, dass die Entwässerung gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen muss. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines aktualisierten Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anh. I	Status		Rote Liste		EHZ
			UG	EG	HE	D	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		b	b	-	-	FV
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>		b	-	V	3	U2
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		n	n	-	-	U1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		b	n	-	-	FV
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>		B	-	V	3	U1
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		n	n	3	3	U1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		b	b	-	-	FV
Zaunkönig	<i>Regulus satrapa</i>		b	b	-	-	FV
Heckenbraunelle	<i>Eurostothenes ypsilophaea</i>		b	b	-	-	FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		b	n	-	-	FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		b	n	-	-	FV
Amstel	<i>Turdus merula</i>		b	b	-	-	FV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		b	b	-	-	FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		b	b	-	-	FV
Blaumelze	<i>Parus caeruleus</i>		b	b	-	-	FV
Kohlmelze	<i>Parus major</i>		b	b	-	-	FV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		b	b	-	-	FV
Elster	<i>Pica pica</i>		n	n	-	-	FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		n	n	-	-	FV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		b	n	-	3	FV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		b	-	V	V	U1
Girrlitz	<i>Serinus serinus</i>		b	n	-	-	U1
Grünflink	<i>Carduelis chloris</i>		b	n	-	-	FV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		b	n	V	-	U1

Legende:	
Vorkommen (St) (nach Sudbeck et al.)	Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):
b: Brutverdacht	FV: günstig
B: Brutnachweis	U1: ungünstig bis unzureichend
n: Nahrungsgest	U2: unzureichend bis schlecht
	GF: Gefangenschaftsflüchtling
	1: vom Aussterben bedroht
	2: stark gefährdet

Quelle: <https://www.oberursel.de/de/rathaus/buergerbeteiligung/offenlage-bplaene/bplan-254/>

Aufgrund von unseren Beobachtungen, fordere ich Sie auf, eine erneute Untersuchung durchzuführen.

Zudem fordern wir einen ausreichenden Grüngürtel, Ausgleich durch Streuobstwiesen, genügend Platz für Flora und Fauna und die geschützten Arten sowie ausreichend Luftschneisen.

9. Alternative Bebauungspläne

Gibt es alternative Bebauungspläne, sodass die Bürgerinnen und Bürger die Chance erhalten mitzubestimmen, was in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft passiert? Beispielsweise kann ein Abstand von zwei Metern zwischen den jetzigen Grundstücken und den neu entstehenden Häusern keine (!) Option sein.

10. Bauen nach dem Motto „Masse statt Klasse“

Der neue Bebauungsplan passt sich leider in keinster Art und Weise dem dörflichen Charakter von Bommersheim an. Wäre es hier nicht möglich, auf Einfamilienhäuser am Rand umzusteigen und dann nach und nach in die Höhe zu bauen?

11. Errichtung von Wohnklötzen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt mit 1,2 deutlich die seit 1917 in der Wallstraße zulässigen 0,8. Der Bestand aus den 50er und 60er Jahren nutzt meist nur 30% der Grundstücksfläche, was einer GFZ von 0,6 entspricht. Das entspricht einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan. Wurde eine Genehmigung nur durch die Einbeziehung der Wallstraße in die Berechnung erteilt? Auch die nur dadurch möglichen bis zu 14m hohen Gebäude, stellen eine massive Einschränkung der Lebensqualität der jetzigen Einwohner dar.

12. Einwohnerzahl und Familien

Mit 140 geplanten Wohneinheiten werden auch einige Kinder zu Neubürgern von Bommersheim. Unseres Wissens nach gibt es jedoch kein Konzept für Schulen, Kinder, Betreuungseinrichtungen. Welche Ideen haben Sie hierzu entworfen?

Zu 9. bis 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße). Dabei wurde auch der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

13. Starke Wertminderung

Durch die Bebauung und den genommen freien Blick auf Felder und Richtung Frankfurt werden die Häuser der Anwohner in Wallstraße und Bommersheimer Straße deutlich in ihrem Wert gemindert. An welche ausgleichenden Maßnahmen wurde hier gedacht?

Wegen der Nähe zu der künftig versiegelten Fläche und der damit verbundenen Entwässerungsproblematik werden wir unser Haus nur noch weit unter Wert verkaufen können. Dadurch fühlen wir uns in unserem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.

14. Bauphase

Durch die jahrelange Bauphase befürchten wir eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität unseres Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet. Dazu zählen permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und -material sowie eine Zerstörung der Straße durch schweren Baustellenverkehr. Hohe Emissionen und Belastungen durch Bautätigkeiten, nächtlicher Lärm infolge von ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels können zu einer Gefährdung der Gesundheit führen. Zudem entsteht durch den massiven Baustellenverkehr eine erhöhte Gefährdung für alle AnwohnerInnen Bommersheims, insbesondere für Kinder.

Ich bin davon überzeugt, dass es richtig und wichtig ist, neuen Wohnraum zu schaffen. Gegen eine Bebauung dieses Gebiets ist grundsätzlich auch nichts einzuwenden. Allerdings sollte hierfür ein Gesamtkonzept vorliegen, mit dem alle Beteiligten und AnwohnerInnen einverstanden sind und in dem genug Raum für Flora und Fauna vorgesehen ist.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Bitte bestätigen Sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens. Zudem bitte ich Sie auf meine Punkte und Fragen einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

Oberursel, 08. Februar 2020, [Redacted]

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den Verzicht oder grundlegende Änderung der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar auch nicht nachvollziehbar. Nach diesseitiger Auffassung wird durch das Planvorhaben der Wohnstandort Oberursel und weiter gestärkt.

Der Fachbeitrag Entwässerung belegt zudem, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen geltenden Gesetze und Vorgaben möglich ist.

Ein Wertverlust angrenzender Liegenschaften, welcher den Verzicht der vorliegenden Planung ggf. nach sich ziehen müsste, ist vorliegend nicht erkennbar. Durch die Berücksichtigung der erforderlichen Abstände sind zudem auch keine Beeinträchtigung der Eigentumsrechte erkennbar.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.



FreeMail

30

Bebauung Mutter-Teresa-Straße

Von:

An:

Datum: 10.02.2020 09:12:22

Sehr geehrte Frau

vielen Dank, dass Sie sich so gegen die Bebauung einsetzen.

1. Ich weiß eigentlich nicht, wozu man von Umweltschutz und der Versiegelung der Böden redet und dann genau diese Fehler begeht!!
2. Ich wohne in der Innenstadt von Oberursel und wir stellen fest, dass
 1. ein stark zunehmendes Verkehrsaufkommen
 2. eine intensive Bebauung mit Wohnungen in Oberursel
 3. die Ausweitung des Industriegebiets An den Drei Hasen
 4. die Bebauung mit Ausstellungsräumen (Industriegebiet) entlang der U3 bis Weißkirchen., gekommen ist.
3. DEN BÜRGERN IN OBERURSEL UND BOMMERSHEIM WIRD DOCH JEDE LEBENSQUALITÄT DURCH DIE STÄNDIGE BEBAUUNG GENOMMEN. ES IST AUCH MAL GENUG.
4. Warum nutzt man nicht das Gelände vom Unternehmen wie Neckermann in Frankfurt Fechenheim um zu bauen. Das steht schon ewig leer. Oder warum stockt man nicht auf Supermärkte oder Einkaufszentren auf, so der vernünftige Vorschlag von Städteplanern?

Bitte reichen Sie mein Schreiben ein. Ich bin es dermaßen satt, wie dieser einst so schöne Ort verschandelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel ist bestrebt, einer verträglichen Siedlungsentwicklung innerhalb ihres Stadtgebietes zu ermöglichen. Neben der Erhaltung von Freiräumen ist jedoch auch die Bereitstellung von Wohnbauland gerade im Ballungsraum eine herausragende kommunale Aufgabe.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Flächen außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Oberursel können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung leider nicht beplant werden. Die Aufstockung von Einzelhandelsstandorten kann in Einzelfällen sicherlich eine sinnvolle Lösung und Alternative sein; die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten sowie die eigentumsrechtlichen Verfügbarkeiten setzen diesen Projekten jedoch enge Grenzen. Es ist daher auch die Schaffung von neuen Wohnbauflächen erforderlich.

61440 Oberursel (Taunus)

61440 Oberursel (Taunus)

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

Eingang: 14. Feb. 2020

02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

Oberursel, 13.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“, Vorentwurf Stand 11.2019
Unsere Einwendungen

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 in seinem derzeitigen Stadium möchten wir die nachfolgenden Einwände vorbringen.

1. Vorausschicken möchten wir, dass wir den Bedarf an neuem Wohnraum im Ballungsgebiet und unmittelbar in Oberursel erkennen und anerkennen und daher die Schaffung von Wohnmöglichkeiten ausdrücklich begrüßen. Selbstverständlich schließt dies auch neue Bebauung in unserer unmittelbaren Umgebung ein. Wir selbst sind seit 2007 zufriedene Bürger unserer Stadt und fühlen uns im Viertel ausgesprochen wohl. Wir halten es für selbstverständlich, eine solche Entwicklung auch anderen Menschen zu ermöglichen, und stehen entsprechenden bauplanerischen Schritten vollkommen aufgeschlossen und wohlwollend gegenüber.
2. Als Bewohner des Hauses [REDACTED] wären wir unmittelbar in mehrfacher Weise von den geplanten Bebauungen betroffen, insbesondere von den Folgen für den lokalen Verkehr und die Parksituation; weiteren Folgen für die Infrastruktur, insbesondere die Entwässerung; der Veränderung der ursprünglichen, für die Anwohner positiven Planungsperspektive der Nutzung für den Gemeinbedarf; der Beeinträchtigung von Frischluftdurchströmung und Lichteinfall durch sehr dichte Bebauung und insbesondere Erhöhung der Geschosshöhe über die bisherige Bebauung der Umgebung hinaus. Die extreme Verdichtung durch eine großstädtische Bebauung des dörflich bis kleinstädtisch geprägten Wohnviertels würde die Wohnqualität über ein angemessenes Maß hinaus beeinträchtigen und die baukulturelle Prägung unseres dörflich-kleinstädtischen Stadtviertels konterkarieren.

[REDACTED] – 61440 Oberursel (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die sehr konstruktiv vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht an dieser Stelle jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die die vorgebrachten Hinweise wurden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und thematisiert. Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Für den Themenkomplex Entwässerung wurde ebenfalls eine Konzeptstudie erstellt, die eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes nachweist. Die vorgesehene Bebauung bildet darüber hinaus keine Barrierewirkungen für klimatische Funktionsflächen Punkt der Geltungsbereich wurde bewusst reduziert und auf den Bereich des bisher bereits bestehenden Planungsrechts beschränkt. Die Belichtung der angrenzenden Liegenschaften wird auch weiterhin sichergestellt; unter anderem wurde in diesem Zusammenhang das städtebauliche Konzept deutlich modifiziert und ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen.

3. Insgesamt können wir nicht nachvollziehen, inwiefern der seit 1991 im Bebauungsplan festgeschriebene Gemeinbedarf einer Anlage für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entfallen sein sollte. Im Gegenteil scheint uns der Bedarf diesbezüglich aufgrund der demographischen Entwicklung seither eher gewachsen, und auch in der Zukunft wird er sich weiterhin dahingehend entwickeln; auch der Bedarf an kulturellen und sozialen Angeboten dürfte aufgrund der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil seit 1991 gewachsen und nicht geschrumpft sein.

Im Einzelnen möchten wir besonders zu folgenden Punkten in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes Einwendungen erheben:

- 1)
4. ad Begründung 1.5, Abschnitt Siedlungsdichte, Zuordnung zu Siedlungstyp
Der Bebauungsplan beschreibt vier Siedlungstypen gemäß RegFNP, Plansatz 3.4.1-9. Diese unterscheiden „ländlichen Siedlungstyp“, „verstädterte Besiedlung“, „Einzugsbereich vorhandener [...] S- und U-Bahn-Haltepunkte“ und „Großstadtbereich“. Die diesbezüglich einzuordnende Fläche wird dem dritten Siedlungstyp zugewiesen.

Aus den Formulierungen und den zugeordneten Zahlen von Wohneinheiten wird ersichtlich, dass die Siedlungstyp-Beschreibungen als Merkmale unterschiedlich dichter Siedlungstypen in aufsteigender Reihenfolge zu verstehen sind. Typ 3 entspricht demnach einer Steigerung gegenüber einer verstädterten Besiedlung, noch nicht aber einem Großstadtbereich.

Die zur Bebauung geplante Fläche liegt, wie der Blick in sämtliche Richtungen zweifelsfrei zeigt, in keiner Weise in einer Umgebung, die mehr als „verstädtert“ wäre und in der Skala der Siedlungstypen kurz vor dem Maximum des „Großstadtbereichs“ läge. Die Nähe von S-Bahn-Haltepunkt und einer sogenannten U-Bahn, welche freilich außer in ihrer Benennung aufgrund der Frankfurter Besonderheit keine U-Bahn im eigentlichen Sinne ist, sondern bis Bommersheim bereits mehrere Kilometer oberirdischer Fahrt durch Felder und Wiesen hinter sich hat, entspricht insofern nicht dem augenscheinlich intendierten Sinn der Siedlungstypen-Abgrenzungen im RegFNP.

Daher ist nach unserer Auffassung der „worst-case-Betrachtung“ eine entsprechend geringere Siedlungsdichte von maximal – je nach neuer Zuordnung – 40 oder 50 Wohneinheiten pro Hektar zugrunde zu legen.

- 2)
5. ad Begründung 1.5, Abschnitt Siedlungsdichte, Ausweitung des „Betrachtungsmaßstabes“
Der Bebauungsplan ermittelt plausibel eine „Wohnsiedlungsdichte von 77 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland“, mithin selbst nach der oben von uns in Zweifel gezogenen Siedlungstyp-Zuordnung eine deutlich zu hohe Dichte. Die zutreffende Feststellung, dass dies erheblich von der umgebenden Bebauung abweiche, gibt Anlass, „den Betrachtungsmaßstab zur Ermittlung der vorbereitenden regionalplanerischen Wohnsiedlungsdichte auszuweiten“.

Es erfolgt eine Hinzuziehung zahlreicher angrenzender Flurstücke in der offensichtlichen Absicht, so viele weniger dicht bebaute Grundstücke einzubeziehen, bis sich ein den rechtlichen Erfordernissen entsprechender Faktor errechnen lässt. So ist etwa nicht

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Vollzug des bisherigen Planungsrechts konnte in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten nicht realisiert werden. Entsprechend haben sich die politischen Gremien der Stadt Oberursel für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ausgesprochen. Planziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Gesamtabwägung daher als vertretbar und städtebaulich zielführend eingestuft.

Zu 4. und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

nachvollziehbar, weshalb in Teilen der Wallstraße die gegenüberliegenden Grundstücke einbezogen werden, in anderen nicht; weshalb Richtung Süden das neu definierte Berechnungsgebiet sämtliche Ein- und Zweifamilienhäuser einberechnet (auch ohne Angrenzung an die Neubebauung!), nicht aber die daran anschließenden Mehrfamilienhäuser; weshalb in der Bommersheimer Straße lediglich die Südseite, nicht aber die Nordseite einbezogen wird; und so weiter.

Die Definition eines Berechnungsgebietes, das freihändig so gewählt wird, dass sich eine zum vermeintlichen Siedlungstyp passende Dichte errechnen lässt, erscheint uns nicht im Sinne einer sachgemäßen Beurteilung.

3)

6. ad Begründung 1.7

Wie im Bebauungsplan dargelegt, erfordert das Baugesetzbuch seit 2013 ggf. eine Begründung, weshalb anstelle von Innenentwicklung eine vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut werden soll. Diese Begründung fehlt.

An ihrer Stelle wird geschildert, dass eine Bebauung bereits in den 1990er Jahren einmal gescheitert sei, was im Sinne der vom Gesetz geforderten Begründung unerheblich ist. Auch die anschließende erneute Formulierung des Bedarfs von neuem Wohnraum erfüllt in keiner Weise die Funktion einer Begründung. Vielmehr wird im letzten Absatz von 1.7 zutreffend eingeräumt, dass es sich bei der vorgelegten Planung um die „Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes“ und eine „Erweiterung des Stadtteiles“ handele, mithin also gerade keine Innenentwicklung. Wieso hieraus die Schlussfolgerung gezogen wird, dennoch keine Alternativenprüfung vorzunehmen, erschließt sich uns nicht und wird nicht begründet.

Die Erfordernisse nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB sehen wir somit als nicht erfüllt an.

4)

ad Begründung 2

Einleitend werden die Grundsätze des BauGB gemäß § 1 formuliert, die gewissermaßen den Geist, sachlicher formuliert die Zielsetzung des Gesetzes umreißen. Hierzu zählt neben anderen Zielen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten“.

Dieses Orts- und Landschaftsbild wird ein unvoreingenommener Betrachter der heute gegebenen Situation ohne Zweifel als dörflich beschreiben: Während die Hälfte des Blickfeldes von Feldern und verwildertem Grünbewuchs geprägt ist – die Begründung des Bebauungsplanes weist zurecht beispielsweise unter 3. auf die landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung hin –, geht der Blick Richtung Nordosten über niedrige, ganz überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung auf den Kern des dörflichen Stadtteils Bommersheim, die historische St.-Aureus-und-Justina-Kirche; im Bebauungsbereich, der diesen Blick prägt, liegen zudem bekanntlich nach wie vor traditionelle Höfe mit Tierhaltung, die den dörflichen Charakter wesentlich mit bestimmen. Die Häuser, in der unmittelbaren Umgebung wie unser Haus Wallstraße 64 häufig über ein Jahrhundert alt, sind mit

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen in der Begründung werden überprüft und im Bedarfsfall angepasst beziehungsweise konkretisiert.

7. traditionellen, ziegelgedeckten Giebeldächern gestaltet. Die Häuser sind ganz überwiegend von individuellen, privaten Gärten umgeben. Die geplante äußerst dichte, vierstöckige Bebauung wird dieser Umgebung baukulturell somit in keiner Weise gerecht und widerspricht den Grundsätzen des BauGB.

5)

8. ad Begründung 2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 werden Grenzen festgesetzt, die „eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung“ ermöglichen sollen. Diese Entscheidung begrüßen wir ausdrücklich.

Es erschließt sich uns, und hier liegt der Kern unserer insgesamt großen Bedenken gegen die Vorhaben, aber umso weniger, weshalb eben diese Grenzen für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 2 und Nr. 3 nicht gemäß derselben, wünschenswerten Zielsetzung festgelegt werden. Insbesondere sehen wir die Umgebungsverträglichkeit durch zwei Überschreitungen gefährdet:

Erstens fügt sich eine Zahl von $Z = IV$ Vollgeschossen für Nr. 3 in keiner Weise in die umgebende Bebauung aus Ein- und seltener Zweifamilienhäusern ein. Im Gegenteil werden durch eine so hohe Bebauung der bauliche Charakter der Umgebung, das dörfliche Stadtteilbild, die von Westen kommende Frischluftdurchströmung, der Lichteinfall ins Wohnviertel usw. ganz erheblich beeinträchtigt.

Zweitens wird die Grundflächenzahl für WA 2 und WA 3 beliebig auf maximal 0,8 festgesetzt. Als vermeintliche Begründung wird angeführt, dass sonst „eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung“ auftreten werde. Hierbei handelt es sich aber entgegen dem erweckten Anschein nicht um eine Begründung, sondern lediglich um die Beschreibung des Problems. Die angestrebte, zu dichte Bebauung lässt sich nicht mit einer Umgebungsverträglichkeit vereinbaren; dies spiegelt sich eben genau darin wieder, dass die gegebenen GRZ- und GFZ-Faktoren ihr entgegenstehen. Daraus ergibt sich die offensichtliche Notwendigkeit, die Bebauungspläne den die Umgebungsbedingungen widerspiegelnden Zahlen anzupassen. Das umgekehrte Verfahren, die Faktoren gemäß der gewünschten Dichte zu erhöhen, widerspricht der Ausrichtung des BauGB und den Interessen der Bürgerinnen und Bürger.

6)

9. ad Begründung 3, Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben, die ein „einheitliches Erscheinungsbild“ im Sinne der „städtebaulichen Ordnung“ gewährleisten sollen, begrüßen wir. Es erschließt sich uns nicht, weshalb die Zielsetzung lediglich für die wenigen Doppelhaushälften gelten soll, während der Großteil der Bebauung vom Erscheinungsbild der Umgebung in extremer Weise abweichend geplant wird.

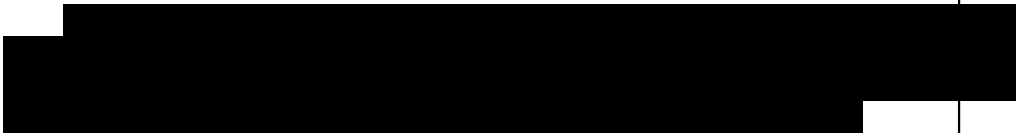
Zu 7. bis 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet und berücksichtigt die bestehende und angrenzende Bebauung nun in stärkerem Maße (u.a. durch eine Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden in der Wallstraße, etc.).

Aus den dargelegten Gründen und aufgrund unserer erheblichen Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf bitten wir als betroffene Anwohner dringend um eine grundlegende Überdenkung und Neugestaltung des Bebauungsplanes Nr. 254 unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger der Umgebung. Wir sind uns sicher, dass unsere Einwände und unsere Interessen sich mit den Intentionen des Magistrats, die Stadtentwicklung im Sinne aller derzeitigen und künftigen Bürgerinnen und Bürger voranzubringen, ganz weitgehend decken und sehen deshalb der weiteren Entwicklung der Bebauungsplanung optimistisch entgegen. Gerne werden wir diesen Prozess als Anwohner konstruktiv begleiten.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Erhalts unseres Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



61440 Oberursel

Oberursel, 03.02.2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel



Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1.

Mein Haus und Garten grenzt an das verlängerte, nun zur Bebauung vorgesehene Feld an.

Seit dem letzten Sommer beobachte ich auf diesem Feld regelmäßig eine 12er-Gruppe Rebhühner, eine geschützte Vogelart. Im Winter „rammeln“ auf dem angrenzenden Feld die Feldhasen. Zuletzt ist ein Hühnerhabicht auf meinem Gartenzaun gelandet, auch eine geschützte Vogelart. Regelmäßig höre ich in der Dämmerung die Käuze schreien.

Leider ist der Baumbestand auf den wenigen Streuobstwiesen schon stark reduziert. Die einzigen Rückzugsgebiete, die es für die Wildtiere noch gibt, ist die Ortsrand-Begrünung und das Vogelschutzgebiet neben dem Umspannwerk – hier von den Kindern „Räuberwald“ genannt.

Zwar weist der Bebauungsplan Nistkästen und Bäume als Ersatz für verlorengegangene Tiverstecke aus. Aber was passiert in der Bauphase? Und können ein paar Nistkästen den Unterschlupf für Bodenbrüter wie die Rebhühner und Verstecke für die so selten gewordenen Feldhasen ersetzen?

Ich denke nein. In den 9 Jahren, die ich hier nun wohne, wurden schon 2 große Flächen mit „Wildwuchs“ beseitigt – einmal direkt an den Müllerweg angrenzende Streuobstbäume mit Brombeeren verwuchert – in denen definitiv jeden Sommer Fuchsjunge aufgezogen wurden (und Kaninchen).

Und eine Fläche angrenzend an die Bebauung der Bommersheimer Landstraße zum Feld hin. Nur der Meldung aufmerksamer Anwohner war es zu verdanken, dass kein völliger Kahlschlag erfolgte.

– 61440 Oberursel (03.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Liegenschaft des Einwenders befindet sich in rund 260 Metern Entfernung zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. Ich bitte deshalb, den Plan mit den Naturschutzbehörden prüfen zu lassen und auch dann, wenn es nicht zwingend notwendig ist, Ausgleichsflächen auszuweisen und ggf. gezielt erst Ausgleichsflächen und –Unterschlupfe zu schaffen, bevor der grüne Bestand zerstört wird.

3. Darüber hinaus ist insbesondere in den letzten Sommern die Feldrandlage sehr heiß und wüstengleich geworden im Sommer. Der Bebauungsplan führt zu viel weiterer Versiegelungsfläche. Was ist mit Regenwasserspeichern für die trockene Zeit, insbesondere, um die geplante Bepflanzung zu erhalten, auch wenn der Trinkwassernotstand ausbricht. Gerade im Vergleich zur Altbebauung, die große Gärten aufweist, werden die geradezu „turmhohen“ Gebäude wie eine Betonwüste wirken - nicht nur optisch sondern auch klimatisch, aufgeheizt, die durchaus starken Winde weiter kanalisierend und eben den Boden versiegelnd.

4. Die Bommersheimer Landstraße nehme ich als sehr frequentierte Straße wahr, es ist eng, dem Bus muss man gezielt ausweichen und Schulkinder stehen morgens lange an der Kreuzung zur Wallstraße, bis sie sicher queren können. All das wird sich bei einer so hohen Besiedlungsdichte verstärken. Welche Pläne gibt es, das Verkehrskonzept zu verbessern? Vor allem auch den Verkehrsfluss aus der „Abkürzung der Homburger Landstraße“ zu mindern? Und den U-Bahn-Übergang ampelfrei zu gestalten?

5. Und beim Stichwort Kinder: Es werden sicher auch im neuen, ja gerade erschwänglich gehaltenen Areal, Familien mit Kindern einziehen. Welche Konzepte gibt es für Kinder-Betreuung, Attraktivität des Stadtteils auch für Jugendliche, Schulkapazitäten etc.?

6. Die Informationspolitik der Stadt hätte ich mir anwohnerfreundlicher gewünscht, denn das Lesen des Bebauungsplanes bedarf einiger Sachkenntnis. Eine Infoveranstaltung in Bommersheim und schriftliche Info an die Bewohner hätte ich sinnvoll gefunden und sollte auch im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung stattfinden.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreibens schriftlich und nehmen Sie zu meinen Punkten Stellung. Ich wohne gerne hier und fände es schade, wenn gut gemeinte Pläne wegen schlechter Ausführung das lokale Klima beschädigen.

Mutter-Teresa-Straße 254
[Redacted]
50146 Köln

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich entsprochen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planunterlagen gefunden haben. Darüber hinaus wurden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (u.a. Dachbegrünungen, Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, etc.) in die Planung aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich auf das Areal des bereits bestehenden Planungsrechts beschränkt, so dass der Bebauungsplan eine Inanspruchnahme und Bebauung der darüber hinausgehenden und im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen nicht vorbereitet. Die Änderung und Umnutzung des bisher bereits bestehenden Planungsrecht wird daher als vertretbar bewertet.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Hier liegt die aktuelle Versorgungsquote bei rund 103 %.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches. Darüber hinaus fand eine Informationsveranstaltung statt. Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt ebenfalls gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Maßgaben. Darüber hinaus gehende Angebote werden im Bedarfsfall kommuniziert und mitgeteilt.

61440 Oberursel



Oberursel, 3. Februar 2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

1. eine transparente Information der Bürger über den Bebauungsplan Nr. 254 ist nicht gegeben, eine verständliche Übersetzung der Angaben, z.B. GFZ, in „Anzahl der Geschosse“ und „Bauhöhe in Metern“ ist erforderlich um die Bürger transparent zu informieren. Eine 3D Modell der Bebauungspläne ist aus diesem Grund ebenfalls unbedingt erforderlich und abgesehen davon auch zeitgemäß und entspricht dem Stand der Technik.
2. Die Bebauungspläne in ihrem jetzigen Format bieten den Bürgern nicht wie nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert die Gelegenheit, Anregungen, Einwände und weitere Stellungnahmen abzugeben.
Wir erwarten eine Anpassung der Angaben und Pläne und eine erneute Veröffentlichung, um dem Bürger die transparente und faire Möglichkeit zu geben zu verstehen, was vor seiner Nase passiert.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

03.02.20

– 61440 Oberursel (03.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

In der Legende des Bebauungsplanes wurde das Kürzel „GFZ“ eindeutig mit dem Begriff „Geschossflächenzahl“ erläutert. Darüber hinaus finden sich weitere Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan und der allgemein im Internet zugänglichen Baunutzungsverordnung.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Rechtsgrundlage ist nicht korrekt. Vorliegend handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB. Die Beteiligung erfolgte gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Auch das weitere Verfahren wird den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Darüberhinaus wurde die Plankonzeption zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und wird der Öffentlichkeit erneut mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bekannt gemacht.

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB), machen wir gegen das Bauvorhaben die folgenden Einwendungen geltend.

1. Bebauungsdichte:

Die im vorliegenden Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten (WE)/ha entspricht der einer Großstadt. Beachtlich für das „Dorf Bommersheim“!

Eine Mischkalkulation in der die Bebauungsdichte des Bebauungsplans durch die umliegenden geringer bebauten Grundstücke „geschönt“ wird, um die Genehmigung der zuständigen Landesbehörden zu erhalten, empfinden wir als manipulativ und hinterfragen diese Vorgehensweise. Durch diese Mischkalkulation entsteht der Eindruck eine Bebauungsdichte von lediglich 56 WE/ha vorliegen zu haben. Legt man die Bebauungsdichte der Wallstraße mit 42 WE/ha zu Grunde, werden hier 35 WE/ha zu viel errichtet! Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage. Die Interessen, die Belange sowie die Bedürfnisse der direkten Anlieger, der von Bommersheim als dorffartiger Gemeinschaft und auch die der neuen Nachbarn werden hier nicht beachtet. Hier wird nach dem Motto „Masse statt Klasse“ geplant, das empfinden wir als unzumutbar.

Wir erwarten aufgrund der oben genannten Einwände eine Anpassung der Bebauungsdichte an die örtlichen Gegebenheiten, ohne „Schönrechnen“. Das bedeutet eine Reduktion der WE/ha um 35.

2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt mit 1,2 deutlich die seit 1971 in der Wallstraße zulässigen 0,8. Der Bestand aus den 50er und 60er Jahren nutzt meist nur 30% der Grundstücksfläche, was einer GFZ von 0,6 entspricht. Das entspricht einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan. Die Errichtung von Wohnblöcken, wie sie im vorliegenden Plan vorgesehen sind, passt sich nicht harmonisch in das Gefüge der umliegenden Bebauung ein.

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an dem Orientierungswert der BauNVO und sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Die Höhenentwicklung wurde zudem gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung angepasst und reduziert.

Nach unseren Berechnungen können sich unmittelbar vor den Gärten der Einfamilienhäuser bis zu 14 m hohe Wände erheben. Das stellt nach unserem Ermessen eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität dar, die wir nicht hinnehmen werden.

Wir erwarten daher die Erstellung eines alternativen Bebauungsplans, der die Bedürfnisse der Anwohner berücksichtigt sowie die Einhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) genehmigten Geschossanzahl (Anzahl der Geschosse max. 3).

3. Transparenz

Eine transparente Information der Bürger ist nicht gegeben, eine verständliche Übersetzung der Angaben, z.B. GFZ, in „Anzahl der Geschosse“ und „Bauhöhe in Metern“ ist erforderlich um die Bürger transparent zu informieren. Eine 3D Modell im Maßstab 1:500 ist ebenfalls erforderlich. In zahlreichen Gesprächen mit Bommersheimern haben wir oft den Satz gehört: „So schlimm ist das? Das sieht man gar nicht am Plan!“

Wir erwarten eine Anpassung der Angaben und Pläne und eine erneute Veröffentlichung, um dem Bürger die transparente und faire Möglichkeit zu geben zu verstehen, was vor seiner Nase passiert.

4. Abstände/Abstandsflächen

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) sah einen 10 m breiten Grüngürtel entlang der Grundstücke der Wallstraße vor. Der ursprünglich geplante Grüngürtel ist aus den aktuellen Planungen verschwunden und wird auf ca. 2 m reduziert. Im Planungsentwurf ist nicht beschrieben, auf welcher Begründung der rechtskräftige Abstand von 10 m zur bestehenden Bebauung nicht eingehalten werden soll.

Wir erwarten eine Klärung, die Darlegung und die Einhaltung mindestens der angegebenen Abstände und eine Wiederaufnahme des Grüngürtels in die Bebauungspläne gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991)

5. Widersprüchliche Angaben

In den verschiedenen Dokumenten wird abwechselnd von 110 bzw. 140 geplanten Wohneinheiten gesprochen. Was ist korrekt?

Wir bitten um Korrektur und erneute Veröffentlichung der Dokumente.

6. Flächennutzungsplan

Anhand der Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich wie der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet aussieht. Es ist daher nicht möglich zu beurteilen, ob der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan inhaltlich entspricht. Eine Planung ohne einen vollständigen Gesamtplan zu haben stellt für uns einen Mangel dar, der nachgearbeitet werden muss.
Wir erwarten die Erstellung und Veröffentlichung des Gesamtflächen-nutzungsplanes.

Zu 3.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

In der Legende des Bebauungsplanes wurde das Kürzel „GFZ“ eindeutig mit dem Begriff „Geschossflächenzahl“ erläutert. Darüber hinaus finden sich weitere Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan und der allgemein im Internet zugänglichen Baunutzungsverordnung.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde weitgehend entsprochen.

Der Abstand der Baugrenzen im Bebauungsplan zur benachbarten Bebauung in der Wallstraße wird im Entwurf deutlich erhöht.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet. Die Angaben werden daher ebenfalls konkretisiert.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Auf Seite 7 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde eine Plankarte des regionalen Flächennutzungsplans dargestellt, in welcher das hier vorliegende Plangebiet eindeutig und nachvollziehbar abgegrenzt wurde.

7. Wesentliche Änderung des Bebauungsplans

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor. Der jetzige Bebauungsplan sieht lediglich die Erschaffung von allgemeinem Wohnraum vor, von Gemeinnutz ist keine Rede mehr.

Es handelt sich um eine wesentliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans.

8. Verkehr

Die in der Anlage 6 – „Verkehrliche Untersuchung“ beschriebenen Berechnungen beruhen auf der optimistischen Annahme, dass nur 1,15 Pkw pro Wohneinheit anfallen. Um eine seriöse und belastbare Risikoabschätzung bzgl. des anfallenden Verkehrs machen zu können, müssen die Berechnungen unter einer *worst case*-Annahme erfolgen. Schließlich geht es hier nicht darum die Berechnungen so zu erstellen, dass es zu einem möglichst positiven Ergebnis für die Stadt Oberursel kommt. Oder doch? Bei der Errichtung eines Einfamilienhauses müssen 2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden, so dass dies auch eine realistische Berechnungsgrundlage für den anfallenden Verkehr darstellt. Sie haben also 42% zu wenig Autos in Ihre Berechnung einfließen lassen.

Hierzu eine Rechnung:

- 77 WE/ha des Planungsgebietes mit 1,15 Autos/WE ergeben gemäß Untersuchung eine „moderate Mehrbelastung“ oder „etwas darüber“ (Frage: was bedeuten diese Aussagen genau in Zahlen? Siehe hierzu auch Punkt 3!)
- Die Berechnung wurde mit 42% Autos zu wenig durchgeführt (1,15 Autos/WE anstatt 2 Autos/WE, wie es für einen Neubau gefordert ist).
- Um zu dem gleichen Ergebnis „moderat“ der verkehrlichen Untersuchung zu kommen, muss die Anzahl der WE/ha um die o.g. 42% von 77 auf 45 gesenkt werden, also um 32 WE/ha.
- Dieses Ergebnis zeigt eine gute Übereinstimmung mit Punkt 1.

Zusätzlich fehlt in der Studie eine Risikoabschätzung, wie sich der Verkehr auf Ortskern von Bommersheim auswirken wird. Die engen Straßen und schmalen Bürgersteige mit flachen Bordsteinen verkraften nicht mehr Verkehr. Gefährdet sind hier vor allem Kinder, auch unsere, z. B. auf ihrem Schulweg. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wirkt sich auch negativ auf die Kreuzung Bommersheimerstr./Wallstr. aus. Um hier eine sichere Überquerung der Straße bereits in der Bauphase zu gewährleisten, ist hier mindestens ein Zebrastreifen erforderlich. Auch hier gilt wieder die Hauptsorge den Kindern, so auch unseren eigenen.

Weiterhin wird nicht berücksichtigt, dass es bereits weitere Neubauprojekte gibt, die in Bommersheim begonnen wurden, z. B. gemäß Bebauungsplan Nr. 225 „Südlicher Alter Friedhof“. Der Verkehr hierfür muss ebenfalls in die verkehrliche Untersuchung einfließen um ein objektives Gesamtbild zu erhalten.

Weiterhin fehlt ein Gutachten zur Stoff- und Lärmemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Der neuen Verkehrssituation an der Ecke Bommersheimer/Frankfurter Landstr. wurde darüber hinaus auch nicht Rechnung getragen. U-Bahn

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist grundsätzlich korrekt. Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch allerdings grundsätzlich zulässig und juristisch nicht zu beanstanden.

Vorliegend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Verkehr und der Bau des neuen Bürogebäudes mit zu erwartendem höheren Verkehrsaufkommen müssen hier betrachtet werden.

Wir erwarten eine Neuberechnung und Neuplanung der zukünftigen Verkehrssituation unter den oben angegebenen Aspekten und sich daraus ergebend eine Reduzierung der WE/ha um 32-35 (s. dazu auch Punkt 1).

9. Oberflächenversiegelung

Aus den Plänen ist nicht ersichtlich wie groß die Oberflächenversiegelung durch die bebauten Flächen ist und wie genau die Versickerung von Regenwasser gewährleistet wird. In Zeiten des Klimawandels, trockener Sommer und sinkender Grundwasserspiegel ist es eklatant wichtig ausreichende Versickerungsflächen zu gewährleisten.

Wir erwarten, dass im Bebauungsplan ausreichende Versickerungsflächen für Regenwasser vorgesehen und eingezeichnet werden.

10. Natur/Grüngürtel

Die in Anlage 5 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Kapitel 5.3 und 5.4 genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sehen wir als absolut unzureichend an. Insgesamt erscheint dieser Beitrag für uns als „ergebnisorientiert“, d.h. das Ergebnis muss positiv für die Stadtplanung sein und nicht für die Natur. Es wird bzgl. der Avifauna eine nachhaltige Störung beschrieben, aber schließlich werden die Folgerungen so gezogen, dass Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter als noch verträglich angesehen werden können. Wir sind nicht zufrieden! Weitere Beispiele:

Fledermäuse: In Kapitel 5.1.2. der Anlage 5 wird festgestellt, dass sich die Aktivität von Fledermäusen im Projektgebiet auf einem „sehr niedrigen Niveau“ befand. Diese Einschätzung können wir nicht nachvollziehen, denn aus eigenen Beobachtungen als direkte Anwohner des Plangebietes wissen wir sehr genau, dass es hier sehr viele Fledermäuse gibt, die in den Abendstunden umher schwirren. Die Feststellung im Kapitel 5.1.2 bewerten wir daher als nicht zutreffend und fordern erneute Untersuchungen.

Weiterhin ist anzumerken, dass das alleinige Aufhängen von Betonkästen für Fledermäuse als Ausgleichsmaßnahme nicht ausreicht. Fledermäuse leben sehr „traditionsbewusst“ und nutzen im Jahresverlauf immer dieselben Quartiere. Eine fledermausfreundliche Gestaltung sieht anders aus, als Sie es planen.

Wichtig ist vor allem, dass das Nahrungsangebot bestehen bleibt, was durch eine öde, naturfeindliche Bebauung, so wie sie geplant ist nicht erreicht wird. Das Planungsgebiet liegt mitten in den Flugschneisen der Fledermäuse. Wurde eine Untersuchung der Flugrouten der Fledermäuse durchgeführt? Vermutlich nein. Wie wird also sichergestellt, dass die Fledermäuse durch die Bebauung nicht gestört werden?

Feldvögel und Gartenvögel: Die Menschen sind aufgerüttelt und wollen, dass endlich mehr getan wird, um das verheerende Artensterben zu stoppen (Zitat: www.nabu.de). Die Verantwortung liegt hier auch bei den Gemeinden und der Stadtplanung. Nistkästen, sind hier nur ein „Feigenblatt“, um dem Bürger vorzugaukeln, das etwas getan wird. Es fehlen Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungsangebot.

Allgemein: Für jeden Eingriff in Natur und Landschaft fordert das Naturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen. Dazu gehören zum Beispiel:

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hat sich mit dem Themenkomplex „Versiegelung und Entwässerung“ im Rahmen eines Fachbeitrags Abwasser beschäftigt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beiliegen. Dessen Ergebnisse haben Eingang in die Planung gefunden. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass die Versickerung von anfallendem und unbelasteten Niederschlagswasser enge Grenzen gesetzt sind. Alle erstellten Gutachten und Untersuchungen werden Bestandteil der weiteren Planunterlagen. Die Oberflächenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ > Verhältniswert) sowie den Berechnungen des Fachgutachtens.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachbeitrags berücksichtigt, der entsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen sind in die Bauleitplanung eingeflossen und wurden mit den für den Artenschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Heimische Streuobstwiesen, Grabenrenaturierungen, die Anlage von Feuchtbiotopen, Feldgehölzpflanzungen, Bienen- und Fledermaushabitate, etc. Diese Punkte fehlen im Bebauungsplan.

Wir erwarten daher die Schaffung von Ausgleichflächen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans, die für die Nahrungssuche und als Rückzugsgebiet für Fledermäuse, Vögel und andere Wildtiere wichtig ist. Planen Sie das Gebiet naturnah!

11. Umweltprüfungen

Die Betrachtung der Bodenschutzaspekte (Versiegelung von wertvollem Ackerland, Einwirkung auf Grundwasserneubildung, Störung regionaler Nahrungserzeugung) ist entweder nicht vorhanden oder unverständlich. Beispiel: Die in Kapitel 1.1 des Umweltberichtes gemachte Schlussfolgerung, dass der Beitrag zur Grundwasserneubildung im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur sehr gering ist, ist nicht korrekt. Das Niederschlagswasser wird zwar durch die hohe Speicherkapazität der Böden nur verlangsamt in die tiefer gelegenen Bodenschichten abgegeben, nach erreichter Sättigung des Bodens geschieht dies aber selbstverständlich auch. Das so entstehende Grundwasser ist durch die hohe Filterwirkung des Bodens sogar besonders sauber und dadurch extrem wertvoll.

Nach unserer Ansicht fehlen im Rahmen der klimarelevanten Bewertungen völlig die Betrachtung von Durchlüftungsschneisen und die genaue Angabe von Kaltluftströmen. Da der gesamte Planungsraum selber die in Kapitel 1.2 erwähnte kleinklimatisch wirksame Kaltluft produziert, ist die Anpflanzung von ein paar Bäumen inmitten von Wohnklötzen ohne nennenswerte Luftzirkulation als Ausgleichsmaßnahme wohl als nicht ausreichend anzusehen.

Wir verweisen im Rahmen der Umweltprüfung auch insbesondere auf das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Einige Schlagpunkte hierzu sind:

- Schutz der biologischen Vielfalt
- Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen
- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
- die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung beziehungsweise des Umweltberichts und weiterer Fachgutachten berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen. Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

- Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
- Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Die hier angebrachten Punkte fehlen bei dem Bebauungsplan. Wir erwarten daher eine Erstellung neuer Gutachten und eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

12. Dorfcharakter Bommersheim

Zitat aus www.oberursel.de:

Bommersheim hat sich seit seiner Eingemeindung 1929 in die Stadt Oberursel bis zum heutigen Tag in weiten Bereichen ein besonderes Eigenleben bewahrt. Alles in allem sind die Bommersheimer Bürger/innen für ihren ausgesprochenen Gemeinschaftssinn bekannt. Anstehende Probleme oder Aufgaben werden zumeist gemeinsam angegangen und gelöst.

Der besondere Charakter von Bommersheim geht durch städtebauliche Maßnahmen wie sie im Bebauungsplan 254 niedergelegt sind verloren. Selbstverständlich ähnelt Bommersheim nicht mehr dem Dorf von 1891. Die Autoren des Umweltgutachtens müssen sehr verzweifelt gewesen sein, als sie eine solch alte Karte als Beleg heranziehen mussten, um zu belegen, dass der Dorfcharakter von Bommersheim sowieso verloren ist. Der Schlussfolgerung „Auf Grund dieser Lage sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten“ widersprechen wir vehement. Der Dorfcharakter vom Bommersheim ist immer noch da, wenn auch nicht in den Grenzen von 1891 (übrigens 15 Jahre bevor unser Haus gebaut wurde)! Die Bebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern und die wenigen existierenden Mehrfamilienhäuser sind sehr locker angeordnet mit großen Grünflächen zwischen den Häusern. Die Mehrfamilienhäuser auf der Bommersheimer Str., „Bausünden“ der 50er/60er Jahre, erscheinen einem im Vergleich zum B-Plan 254 als geradezu nett, charmant und angenehm. Die im B-Plan vorgesehene Bebauung steht im krassen Gegensatz zu der ortsüblichen Bebauung, und verletzt so dicht an Bommersheim angepflöpft das Ortsbild aufgrund der extremen Dichte und Höhe der Bebauung nachhaltig. Das gilt nicht nur für das optische Erscheinungsbild, sondern auch durch das anonyme Nebeneinander, wie es in größeren Wohnblocks üblich ist.

Wir erwarten von der Stadtplanung, dass sie ihr Möglichstes tut den „besonderen Charakter“ von Bommersheim durch eine intelligente und weitsichtige Planung zu bewahren. Wir wollen keinen städteplanerischen Einheitsbrei, sondern dass Bommersheim als „besonderes“ Schmuckstück von Oberursel erhalten bleibt. Darum erwarten wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

Zu 12. bis 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt. U.a. wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

13. Alternative Pläne

Es macht auf uns den Eindruck, als ob im Hauruck-Verfahren nach dem Motto „praktisch quadratisch“ geplant wurde. Wir vermissen alternative und gut durchdachte Bebauungspläne, die eine behutsamere Bebauung des Areals vorsehen und im Einklang mit der Bestandsbebauung und der Natur sind. Siehe hierzu auch „Unsere Anregungen“, weiter unten.

Wir erwarten die Vorlage von alternativen Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der genannten Punkte.

14. Beeinträchtigung der Bestandsbebauung

Die Grundstücke auf der Wallstr. werden in massiver Weise von der Bebauung beeinträchtigt. Erhöhtes Lärmaufkommen, dem schönen Blick beraubt und eine eklatante Verschattung der Grundstücke. Wo soll die Sonne denn noch scheinen wenn in S/W-Richtung in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze eine 14 m hohe Wand vor einem aufragt? Unserer Lebensqualität würde in massiver Weise darunter leiden.

Und einmal ehrlich: würden Sie so etwas angrenzend an Ihrem Grundstück planen und genehmigen? Ich behaupte nein!

Wir fordern daher einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 30 m und eine 2-geschossige Bauweise zum Bestand hin. Höhere Bebauung soll „nach hinten“ verlagert werden.

15. Befürchtungen

Weitere Befürchtungen, die wir haben sind:

- Überlastung der Kanalisation bei Starkregen durch die stark versiegelte Fläche.
- Wertminderung unserer Immobilie durch Verschattung (s. Punkt 14) und unattraktive Aussicht (eine 14 m hohe Wand)
- Chaotische Parksituation
- Baustellenlärm während einer sehr langen Bauphase
- Gefahren durch den Baustellenverkehr für uns und unsere Kinder

Zu den o.g. Punkten bitten wir Stellung zu nehmen.

16. Die genannten Punkte unterstützen unsere Einschätzung, dass die Belange aller Betroffenen in keiner Weise in die Planung der Stadt Oberursel eingegangen sind; hier geht es nicht darum eine Planung „gut“ zu machen, sondern um Profit. Der Anteil von lediglich 30% preisgebundenen Wohneinheiten spricht hierzu Bände. Das ist der Anstandsanteil, um damit bei der nächsten Kommunalwahl ein gutes Ergebnis zu erzielen. So unser Eindruck.

Wir sind gerne bereit an einer Schaffung von Wohnraum mitzuarbeiten und stehen einer Bebauung der Fläche nicht grundsätzlich negativ gegenüber. Wir erwarten allerdings, dass der Fachbereich Stadtplanung/Stadtentwicklung der Stadt Oberursel seine Hausaufgaben gründlich und gut macht und eine sinnvolle, nachhaltige, weitsichtige und allgemeinverträgliche Planung durchführt, mit der alle Beteiligten zufrieden sind. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht der Fall.

Unsere Erwartungen an Sie:

17. Unsere Erwartungen an eine moderne Stadtplanung sind z.B. im „Maßnahmenprogramm für eine lebendige Stadt“ der Bundesregierung durch den „Masterplan Stadtnatur“ vom BUND wiedergegeben.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zusammenfassend ist daher von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den Verzicht oder grundlegende Änderung der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar auch nicht nachvollziehbar. Nach diesseitiger Auffassung wird durch das Planvorhaben der Wohnstandort Oberursel weiter gestärkt. U.a. wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert, so dass auch keine wesentlichen Verschattungen zu erwarten sind. Der Abstand der nunmehr festgesetzten Baugrenzen zu dem benachbarten Grundstück der Einwender beträgt ca. 9 Meter. Der Abstand zum bestehenden Wohnhaus der Einwender indes ca. 30 Meter.

Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Es gilt zudem die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nebenstehend handelt es sich um subjektive Einschätzungen und Meinungen. Die darin enthaltenen Sachverhalte wurden bereits in den vorgenannten Punkten grundsätzlich thematisiert und berücksichtigt. An dieser Stelle besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der weiteren Planungen wurde die Planungskonzeption grundlegend überarbeitet und angepasst. Dabei sind nach diesseitiger Einschätzung zahlreiche der nebenstehenden Anregungen grundsätzlich eingeflossen.

Ein Auszug aus dem „Maßnahmenprogramm für eine lebendige Stadt“ der Bundesregierung (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/gruene-infrastruktur-vor-der-haustuer-1634760>): *Grün ist gesund – auch in der Stadt. Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen dabei, für mehr Natur zu sorgen. Es soll größere unversiegelte Flächen und mehr Grün direkt im Wohnumfeld der Menschen geben. Dazu hat das Kabinett heute den Masterplan Stadtnatur beschlossen.*

→ „Masterplan Stadtnatur“ (<https://www.bund.net/themen/aktuelles/detail-aktuelles/news/bund-begruesst-masterplan-stadtnatur-der-bundesregierung/>): *Lebendige Natur als "Grüne Infrastruktur" in unseren Städten ist die Voraussetzung für die Gesundheit der Menschen, die Lebensqualität in Städten, das Verständnis für die Natur und das insbesondere von Kindern.*

Genau das ist die Aufgabe der Stadt Oberursel!

Wir erwarten von Ihnen eine kommunale Landschaftsplanung zur Sicherung von Natur in der Stadt und zur Sicherung der biologischen Vielfalt in der Stadt. Das kann nicht nach dem Prinzip „Masse statt Klasse“ gehen. Kompromisse sind auf beiden Seiten gefragt, auch auf Ihrer!

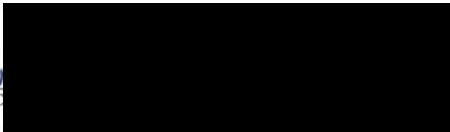
Ihre Aufgabe muss sein, bezahlbares Wohnen und den Erhalt der "Grünen Infrastruktur" in der Stadt vereinen. Eine Minderung des Konfliktpotentials mit den Bürgern durch den massiven Eingriff in die Bebauungsstruktur sollte ebenfalls Ihr Ziel sein.

Von einer modernen Stadtplanung, also von Ihnen, erwarten wir daher einen Grüngürtel um die neue Bebauung, der als Ausgleichsfläche dient, eine geringere Bebauungsdichte (Reduktion um >32 Wohneinheiten), größere Abstände zum Bestand (40 m), eine staffelartige Bebauung (niedrige Bebauung, 2-geschossig, zur Bestandsbebauung hin, höhere Bebauung nach hinten versetzt), Berücksichtigung der Bestandsbebauung von 1900 und 1950/60er Jahre bzgl. Charakter und Bauhöhe, Schaffung von Ausgleichsflächen für Natur und Umwelt. Bitte überarbeiten Sie den Bebauungsplan dahingehend. Schaffen sie etwas Besonderes!

Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen. Darüber hinaus beantragen wir die schriftliche Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,



05.02.20

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.H. Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Fre

Oberursel, den 10.02.2020

Ihr Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

mit diesem Schreiben möchte ich gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 folgende wichtige Einwände vorbringen:

1. meine derzeitige Lebensqualität, welche durch eine chronische Erkrankung beeinträchtigt ist, sehe ich enorm in der Bauphase, auch durch Erschließung/Baulärm des im Moment brachliegenden Streifens als Straße und erst recht nach dem Abschluß der Bebauung, auch durch Verkehrslärm gefährdet. Durch die geplante Errichtung von bis zu 14 Meter hohen Wohneinheiten, somit alle höher als die derzeit bestehenden Häuser in unmittelbarer Umgebung, die in einem unfassbar geringen Abstand zu meiner Wohnung errichtet werden sollen, welche ein erdrückendes und freiheitseinschränkendes Gefühl bewirken, wird meine Lebensqualität auf Dauer noch mehr einschränken und dauerhaft schädigen. Ich sehe mein Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit nicht gewahrt.
2.
 - unmittelbare Bebauung direkt an die seit Jahrzehnten bestehenden Grundstücke heran, die uns Anliegern enorme Einbußen der Lebensqualität bietet. Die praktizierte Mischkalkulation durch die Einbeziehung der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung in der Wallstraße, aus kleinen Ein- und Mehrfamilienhäusern, erweckt bei mir den Eindruck als ein in Bommersheim, in der Wallstraße 63, ansässiger Bürger benachteiligt zu werden, denn die Größe und Höhe der Häuser übersteigt den hier herrschenden Baustil.
3.
 - die so geplante Bebauung wird das über Jahrzehnte gewachsene Stadtbild von Oberursel-Bommersheim grundlegend verändern, der Charakter und Charme von Oberursel-Bommersheim geht verloren.

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Den Anregungen zur Höhenentwicklung wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt. U.a. wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die Abstände zur Bebauung in der Wallstraße wurden deutlich erhöht, so dass von keinen erdrückenden oder wesentlich verschattenden Wirkungen auszugehen ist.

Zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Dichtekennziffern zu überprüfen wurde nachgekommen. Die im Vorentwurf angegebene Siedlungsdichte von 56 Wohneinheiten /ha sind entsprechend der Definitionen zum Bruttobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebiets) berechnet und entsprechen den Zielvorgaben des regionalen Flächennutzungsplanes (im Rahmen der Bauleitplanung sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten). Die Einbeziehung der angrenzenden Bereiche ist fachlich korrekt.

Darüber hinaus sei nochmals angemerkt, dass die städtebauliche Konzeption grundlegend überarbeitet und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung angepasst wurde. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Mit einer derart massiven Bebauung wird hier eine Bebauungsdichte erreicht die einer Großstadt entspricht, welche hier in Oberursel-Bommersheim jedoch völlig fehlplatziert ist.

Die geplante Bebauung ist zu dicht und zu massiv, welche keine Ortsabrundung schafft, im Gegenteil, sie öffnet vielmehr die Möglichkeit zu weiteren Ausdehnungen des danach bebauten Ortsbereiches.

4.
 - die Bodenversiegelung und der Wegfall von Anbauflächen für die Landwirtschaft, also der Wegfall von regionalen Produkten, wird dem Klimawandel weiter Vorschub leisten.
In Zeiten der Diskussionen über den unbestreitbar stattfindenden Klimawandel, die daraus resultierenden klimatischen Probleme von Stadtteilen mit zu enger Bebauung, der Bodenversiegelung und den vielen damit in Zusammenhang stehenden Belastungen für den Menschen, müssen bei derartige massive und enge Bebauungen überdacht werden.
5.
 - die neu entstehende Verkehrssituation und das zu erwartenden Verkehrsaufkommen, wird mit großen Gefahren für alle Anwohner, insbesondere der Kinder, verbunden sein. Durch die neu geplante Straße, direkt an der von mir bezogenen Wohnung (sogar direkt hinter dem Schlafzimmer) und somit aufkommender Verkehrslärm Tag und Nacht ist eine sehr große Einbuße der Lebensqualität.
6.
 - eventuelle Folgekosten, im Rahmen der Erschließung, für Anlieger deren Existenz gefährden könnten und dass für teilweise Luxuswohnungen, getarnt durch anhängenden Sozialbau.
7.
 - durch die Bebauung fallen in meiner unmittelbaren Nähe Büsche, Bäume und Dickicht weg, die einen heutzutage besonders wichtigen Rückzugsort für viele Vögel (derzeit u. a. ein Grünspechtpaar) bilden.
Wo sind die Ersatzflächen für Flora und Fauna? Es fehlt ein Grüngürtel. Die in großen Abständen geplanten einzelnen Bäume stellen keinen Ausgleich da.

Zum Schluß ist es mir ein Bedürfnis, Ihnen mitzuteilen, dass ich sehr gerne in Oberursel-Bommersheim mit seinem besonderem Charme lebe, da sich hier derzeit eine für mich sehr wichtige und hohe Lebensqualität darstellt, die ich durch dieses Projekt in der geplanten Ausführung gefährdet sehe.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Neben den Belangen der Landwirtschaft sowie der Berücksichtigung der Veränderung des Klimas ist auch die Bereitstellung von Wohnraum eine bedeutende Aufgabe der Kommunen im Ballungsraum. Dementsprechend wird es vorliegend als vertretbar erachtet, den vorliegenden Geltungsbereich, für den bereits Planungsrecht besteht, eine geänderten Nutzungskonzeption zuzuführen. Das bisherige städtebauliche Konzept wurde darüber hinaus im Zuge der weiteren Planungen deutlich angepasst, um eine verträglichere Integration in der Siedlungsgefüge zu erreichen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden. Insgesamt wird die vorgesehene Erschließung daher als vertretbar und zumutbar bewertet, wenngleich sich für einige Anlieger die Situation deutlich verändern wird.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise können allerdings nicht nachvollzogen werden. Für die Eigentümer der bestehenden Bebauung werden durch das Projekt keine Kosten verursacht.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung beziehungsweise des Umweltberichts und weiterer Fachgutachten berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen. Die ordnungsgemäße Entwässerung wurde im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Oberursel, 12. Februar 2020

Der gegenwärtige Bauplan schlägt vor, so viele Wohneinheiten wie möglich zu bauen – also viel und schnell bauen, berücksichtigt aber in vielen Hinsichten die Bedürfnisse der Einwohner nicht:

– 61440 Oberursel (12.02.2020)

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.