

- das Leben der neuen Bommersheimer Einwohner wird schwierig, da ihre Grundbedürfnisse nicht erfüllt werden (eine schöne und angenehme Umwelt mit Erholungsmöglichkeiten, eine Distanz zu der Stadt, gute Luft, ruhige Verkehrsgrundlage, nicht überfüllte öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten...). 30% „bezahlbare Wohnungen“ wird lediglich als **Verkaufsslogan für die Bevölkerung** erwähnt, ohne klare Ansagen wer die Mehrkosten dieser „bezahlbaren Wohnungen“ trägt. Von Lebensqualität ist nicht die Rede.

- das Leben der gegenwertigen Bommersheimer Einwohner wird durch diesen Plan enorm geändert und in vielen Hinsichten nicht nur während der Bauphase aber auch danach schwieriger gemacht.

2. **Fazit: das gemeinsame Leben in Bommersheim wird dadurch sehr erschwert.**

3. Nicht nur wird aus finanziellen Gründen und auf Kosten der Lebensqualität, der Umwelt und ohne Gesamtkonzept „so viel wie möglich“ gebaut. Auch die geplante Änderungen in der Bebauungsplan sind wesentlich und nur zu diesem finanziellen Hintergrund zurückzuführen. Das Wohl und die Lebensqualität der Mitbürger werden nicht berücksichtigt. Man kann schon bedenken haben warum der Bebauungsplan existierte, wenn es so leicht ist zu ändern! Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan existiert, gerade um solche Pläne zu vermeiden.

Wir sind der Meinung, dass die erwähnte Zahlen wurden in geschickter Weise manipuliert sind, nicht im Sinne des Wohls der Bürger aber um die Pläne zu rechtfertigen.

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

„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.

Man kann im BauGB § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) lesen:

4. *(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Unserer Auffassung nach sind die beabsichtigten Pläne in totalem Widerspruch mit dem o.g. Paragraphen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es erschließt sich, weshalb das Leben in Bommersheim durch ein 1,8 ha großes Allgemeines Wohngebiet sehr erschwert wird. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und entspricht den Vorgaben des BauGB. Es sei an dieser Stelle auch 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 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung wurden die nebenstehenden Belange berücksichtigt. Das Plankonzept beinhaltet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, in dem ein Gebiet überplant wird, für das bereits Planungsrecht besteht. Ein weiterer Eingriff in den Außenbereich erfolgt nicht. Darüber hinaus wurde die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen von Fachgutachten berücksichtigt. Die sozialen Aspekte bestehen in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die effiziente Ausnutzung des Gebietes sorgt für die entsprechende Wirtschaftlichkeit. Grünordnerische und Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit der Begrenzung des Geltungsbereiches sorgen u.a. für eine menschenwürdige Umweltgestaltung. Klimaangepasste Festsetzungen wurden berücksichtigt und Maßgaben zur Stadtgestalt getroffen. In der Gesamtabwägung wird das vorliegende Vorhaben (u.a. vor dem Hintergrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes) als zielführend und vertretbar eingestuft.

1. Kein gesamtes Konzept und keine Alternative – es wird erst in einem Teil gebaut

1.1 Ein fehlender Plan für das ganze Gebiet

5. Anhand der Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich, wie der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet (also nicht nur die 1.8 ha, die im Plan enthalten sind aber die andere Flächen, die daneben liegen) aussieht. Es ist daher nicht möglich zu beurteilen, ob der gesamte Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan inhaltlich entspricht. Zum Beispiel, wie es in den weiteren Punkten erwähnt wird, werden Geschäfte und Einkaufsgelegenheiten, Schule, Ärzte... fehlen. Sind sie in anderen Bereichen mitberücksichtigt?

Dieser Plan ohne Gesamtplan stellt für uns einen Mangel dar, der nachgearbeitet werden muss.

1.2. Eine Gelegenheit geht verloren

6. Ohne Gesamtkonzept geht eine goldene Gelegenheit verloren, auf langer Sicht, ein sinnvolles, nachhaltiges, weitsichtiges, umweltfreundliches und allgemeinverträgliches Projekt. Es ist eine Gelegenheit, die Stadt in der Zukunft zu denken und für Oberursel ein Markenzeichen zu bauen. Man hat die Gelegenheit ein repräsentatives Stadtteil zu schaffen, wo man kreativ sein kann. Im Gegenteil wird leider auf ein Teil der Fläche konzeptlos gebaut und dies könnte später weitere Ideen beeinträchtigen.

1. 3. Keine Alternative: „take it or leave it“ Strategie

7. Es wird nur ein Plan vorgestellt. Dies ist es. Er wurde nicht und wird nicht - oder nur am Rande – diskutiert. Wie wir verstanden haben, ist kein Architektenwettbewerb stattgefunden. Wir wissen nicht, was für Hintergrund die Stadtentwickler gefolgt haben. Die bestehenden Mitbürger wurden allerdings nicht befragt, über Ihre Wünsche und Anregungen.

Mit nur einem Plan, kann man offensichtlich nicht erwarten, dass der Entwickler dieses Plans innovativ und kreativ ist. Man sieht in diesem Plan keine weiteren Ideen außer „so viel wie möglich bauen“. Eine Sorge der Stadt, für alle Bürger eine schöne Umwelt und diesen Mitbürger eine gewisse Lebensqualität zu schaffen, ist nicht zu spüren.

Wir erwarten

8. *- die Erstellung und Veröffentlichung des Gesamtflächen-nutzungsplanes. Dies sollte kreativ ein repräsentativ, sinnvolles, nachhaltiges, weitsichtiges, umweltfreundliches und allgemeinverträgliches Markenzeichen für Oberursel and Bommersheim.*
9. *- die Vorlage von alternativen Bebauungsplänen*
10. *- die Miteinbeziehung von Bommersheimer Einwohnern (z.B. durch Bürger Initiative) in der Vorbereitungsarbeit in der endgültigen Planauswahl und in der Bauplanungsphase*

Zu 5.: 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 6.: 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 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird verwiesen auf Punkt 5.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird verwiesen auf Punkt 6.

Zu 10.: 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.

11. - die Berücksichtigung der zukünftigen Lebensqualität als erstes Ziel für die neuen und bestehenden Mitbürger.
12. - die Berücksichtigung der unten beschriebenen Anregungen insbesondere der Schutz der Natur.

2. Die Änderung des gegenwärtigen Bommersheimer Charakters

13. 2.1. Ein rein finanzieller Hintergrund

Der Plan wurde offensichtlich entwickelt, um die Anzahl der Wohneinheiten zu maximieren – auch mit Änderungen des Bauplans, ohne die viel weniger gebaut würde. Dies ist nicht für sozialen Zwecke. Hinter den « zahlbare Mieten » versteckt sich eine pure und kurzfristige profitorientierte Denkweise (die zahlbare Mieten werden durch die anderen Mieten kompensiert).

« Zahlbare Miete » klingt zwar schön und im Trend aber kann nicht als einziges Kriterium benutzt werden. Vielmehr gilt die Lebensqualität der gegenwärtigen und der zukünftigen Einwohner. Die ist bei in vielen Hinsichten vernachlässigt.

14. 2.3 Erhaltung des Dorfcharakters Bommersheims

Auf der Oberurseler Webseite kann man über Bommersheim reden:

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 hier anerkannte besondere Charakter von Bommersheim geht durch die Pläne zum größten Teil verloren. Um das Bommersheimer Dorf Charakter zu erhalten, ist eine Überarbeitung des Plans auch hinsichtlich Natur- und Umweltschonung, Bebauungsdichte und Höhe der Konstruktionen notwendig.

Wir erwarten von der Stadtplanung, den „besonderen Dorfcharakter“ von Bommersheim zu anerkennen und durch eine intelligente und weitsichtige Planung, Bommersheim als „besonderes“ Schmuckstück von Oberursel erhalten.

Darum erwarten wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

15. 2.4 Bebauungsdichte:

Mit einer Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten (WE)/ha wird geplant, viel zu dicht zu bauen. Dies entspricht der einer Großstadt und nicht Dorf Bommersheim. In den Plänen wird eine angegebene Anzahl von 56 WE/ha, die durch rechnerische Tricks erreicht wurden.

Eine Mischkalkulation in der die Bebauungsdichte des Bebauungsplans durch die umliegenden geringer bebauten Grundstücke „geschönt“ wird, um die Genehmigung der zuständigen Landesbehörden zu erhalten. Durch diese Mischkalkulation entsteht eine gesamte Bebauungsdichte von lediglich 56 WE/ha.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird verwiesen auf Punkt 6.

Zu 12.: 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 13. und 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.

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.

Dies empfinden wir als manipulativ und hinterfragen diese Vorgehensweise. Legt man die Bebauungsdichte der Wallstraße mit 42 WE/ha zu Grunde, werden hier 35 WE/ha zu viel errichtet!

Wenn diese Zahlen so grob manipuliert wurden, sind alle anderen Zahlen, die uns vorgelegt werden, nachfraglich.

Es ist zu merken, dass zum Beispiel das Frankfurter Projekt am Eschbartal eine Dichte von 46 W/E vorsieht, also 10 W/E weniger als was die vorgelegten geschönten Pläne zeigen. Wir lehnen ab, dieser Großstadt-ähnlicher Bau. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage und nicht die Interessen und Bedürfnisse der direkten Anlieger, der von Bommersheim als dorfartiger Gemeinschaft und auch die der neuen Einwohner werden hier nicht beachtet.

Das empfinden wir als unzumutbar. Deswegen erwarten wir eine Anpassung der Bebauungsdichte an die örtlichen Gegebenheiten, ohne „Schönrechnen“. Das bedeutet eine Reduktion der WE/h um 35. Dies würde dazu mitbeitragen, das Dorf Charakter in Bommersheim zu erhalten.

2.5 Geschossflächenzahl

16. 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. Eine GFZ von 0,6 ist auch im rechtskräftigen Plan für den Teil des Gemeinbedarfs festgesetzt. Die GFZ 1,2 entspricht einer Verdopplung der Ausnutzung im Bebauungsplan.

17. Als Beispiel zu den Folgen dieser Änderung ist die Errichtung von bis zu 14m hohen Wohnblöcken unmittelbar vor den Gärten der Einfamilienhäuser der Wallstraße. Nicht nur ist der Dorf Charakter beeinträchtigt durch hohe Konstruktionen, es stellt auch für die Einfamilienhaus Besitzer eine erhebliche und unzumutbare Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität dar. Solche hohen Häuser sollten nicht gleich neben Einfamilienhäuser gebaut werden.

Wir finden, dass diese Änderung gravierend ist und fragen nach Einhaltung des bisherigen Bebauungsplan im Bereich der Wallstraße mit einer GFZ (0.8) und entsprechendem Abstand zur hinteren Grenze. 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).

Darum erwarten wir von der Stadtplanung:

18. - eine Überarbeitung des Bebauungsplans, der den „besonderen Dorfcharakter“ von Bommersheim berücksichtigt.
- eine intelligente und weitsichtige Planung, um Bommersheim als „besonderes“ Schmuckstück von Oberursel zu erhalten.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die 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.

Zu 17.: 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 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf Punkt 17 verwiesen zur Vermeidung von Wiederholungen.

- eine Anpassung der Bebauungsdichte an die örtlichen Gegebenheiten, ohne Manipulation der Zahlen. Das bedeutet eine Reduktion der WE/h um 35.

- die Einhaltung des bisherigen Bebauungsplan hinsichtlich GFZ (0.8)

19. - die Einhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991) genehmigten Geschossanzahl (max. 3 Geschosse).

3 Infrastruktur und Verkehr

3.1. Keine Berücksichtigung der notwendigen Infrastruktur

20. Mit den neuen Einwohnern werden neue Bedürfnisse geschaffen. Zurzeit ist in Bommersheim schon sehr gespannt: z.B. durch überfüllte Schule und Kindergärten. Es gibt kaum Geschäfte, so dass man das Auto benutzen soll, um einzukaufen und mehrere Kilometer fahren soll (ältere Mitbürger auch nicht vergessen). Die Bevölkerung würde um mehrere hundert von Menschen wachsen. Wo sind die Geschäfte, Ärzte, Zahnärzte, Metzger usw., die sie brauchen, geplant?

Wie sollen die neue Mitbürger in ihre neue Wohnumgebung anpassen? Und welcher Impact wird es auf bestehenden Einwohner haben?

Diese Infrastrukturen finden wir nicht in den vorgelegten Plänen. Sind sie so unwichtig?

Dies wird für die „ausgesprochenen Gemeinschaftssinn“ in Bommersheim viele gravierende Folgen haben.

3.2 Eine Verschlechterung der Verkehrslage in der Bommersheimer Str.

21. In der Anlage 6 – „Verkehrliche Untersuchung“ ist eine Annahme von 1,15 Pkw pro Wohneinheit als Basis für die Impactberechnung erwähnt. Diese Annahme ist äußerst optimistisch und wieder geben das Gefühl einer Manipulation der Zahlen auf Kosten der Wahrheit. Viel realistischer für die Risikoabschätzung ist eine Annahme von 2 Autos pro Wohneinheit. Da in Bommersheim keine Geschäfte, Ärzte, usw. sind, benutzt man viel mehr das Auto in Bommersheim als woanders.

2 Autos pro WE stellt eine realistische Berechnungsgrundlage für den anfallenden Verkehr dar. Sie haben also 42% zu wenig Autos in Ihre Berechnung einfließen lassen.

Laut Untersuchung ergibt sich für 77 WE/ha und 1.15 Autos pro Wohneinheit eine „moderate Mehrbelastung“ oder „etwas darüber“. Dieses Ergebnis ist einfach nicht glaubwürdig es sei denn „etwas darüber“ bedeute „erhebliche Belastung“. Es gibt schon Tageszeiten, wo zwei bis drei Ampeln vergehen, bis man kommt zur Kreuzung Bommersheimer/Frankfurter Straße. Mit über 100 Autos mehr jeden Tag zwischen 7-8:30 Uhr wird offensichtlich diese Lage

Wir behaupten, dass die Berechnung wurde nicht neutral durchgeführt, sondern mit der Absicht zu einem möglichst positiven Ergebnis für die Stadt Oberursel kommt. Und das Ergebnis – auch sehr geschönt – ist schon schlecht genug.

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Stadt hält daher an der Änderung des Bebauungsplanes fest.

Zu 20.: 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 21. und 22.: 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.

Mit einer Berechnung von 2 Autos pro Wohneinheit muss die Anzahl der WE/h von 77 auf 45 gesenkt werden, also um 32 WE/h gesenkt werden, um zum gleichen Ergebnis zu kommen.

Um der Verkehr in der Bommersheimer Straße gering zu halten, schlagen wir vor, das die Autos dieser neuen Viertel durch einer neuen Kreuzung in der Frankfurter Straße Östlich von der U-Bahn Station „Bommersheim“ und einer direkten Straße erreichen. Diese Straße wird sowieso eines Tages benötigt. Dadurch wird der Verkehr in der Bommersheimer Straße in weniger Masse beeinträchtigen, für das Wohl aller Einwohner.

22. **3.3 Eine Verschlechterung der Verkehrslage in Bommersheim**

Der Verkehr auf Ortskern von Bommersheim ist sehr schwierig. 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 Bommersheimer/Wall-str. aus. Um hier eine sichere Überquerung der Straße bereits in der Bauphase zu gewährleisten, ist hier mindestens ein Zebrastreifen erforderlich. Auch hier gilt die Hauptsorge der Mitbewohner in der Hinsicht eines erhöhten Verkehrs, besonders der Kindern. Dazu, schlagen wir vor, die Zufahrt von der Mutter-Theresa-Str zur Wallstr. zu sperren (offen für Fußgänger), um eine mit gebundenen Risiken weitere Kreuzung zu vermeiden.

Wieder um zu einem schmeichelhaften Ergebnis zu kommen, wurde die zukünftige Verkehrssituation an der Ecke Bommersheimer/Frankfurter Landstr. in der Berechnung nicht berücksichtigt. Die neuen Bürogebäude werden auch zu höheren Verkehrsaufkommen zu den kritischsten Uhrzeiten beitragen, so die Mehrbelastung wird vielmehr als moderat.

Wir erwarten eine Neuberechnung und Neuplanung der zukünftigen Verkehrssituation unter den oben angegebenen Aspekten und sich daraus ergebend eine Reduzierung der WE/ha um 35.

3.4 Chaotische Parksituation

23. In Bommersheim ist die Parksituation schon ziemlich angespannt. Im Plan sind Parkmöglichkeiten an Eigentümer vorgesehen in einer Tiefgarage. Aber die Anzahl der Parkplätze wurde mit den o.g. Annahmen berechnet und nicht alle werden in der Tiefgarage unterbracht werden. Diese Autos werden dann zwangsläufig in der Straße parken müssen.

Dazu sind die Autos der „bezahlbarer Miete“, die von der Tiefgarage ausgeschlossen sind. Man kann schon sich darüber wundern warum es so entschieden wurde. Weniger Verdienende Leute brauchen auch Autos – manche mehr als die, die mehr verdienen. Aber deren Autos werden auch in der Straße geparkt.

Fazit: die Anzahl der geplanten Parkmöglichkeiten ist überhaupt nicht ausreichen. Daher werden die neuen Anwohner die gleichen Parkmöglichkeiten als die heutigen Bommersheimer benutzen müssen. Als Folge davon wird eine Belästigung und eine Lebensqualitätsminderung für allen Mitbürger erzeugt.

Daher bitten wir die Parkmöglichkeiten zu überprüfen, und nach dem Prinzip „so viele neue Wohnungen als neue Parkmöglichkeiten“ zu arbeiten.

3.5 Öffentlicher Verkehrsmittel

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

24. Bommersheim ist nicht reich an öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Angebot ist mit der U-Bahn Station Bommersheim und Buslinien mit großem Abstand zwischen Bussen eher gering. Mit einem Anstieg der Bommersheimer Bevölkerung müsste das Angebot an bestehenden Verkehrsmittel überdacht. Insbesondere kann man sich fragen, ob die U-Bahn nach Frankfurt die Kapazität hat, solcher Anstieg an Mitreisenden zu Spitzenstunden zu befördern. Man soll in dieser Berechnung auch die neuen Bürogebäude miteinbeziehen.

Eine Reduzierung der Wohneinheiten, würde sicherlich dieses Problem geringer machen, aber wir erwarten, dass die Oberurseler Behörden, dieser Punkt genau in Betracht zieht.

Wir erwarten

25. - die Erstellung und Veröffentlichung des Gesamtflächen-nutzungsplanes, unter Berücksichtigung aller benötigten Service (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Post...);
- eine Neuberechnung und Neuplanung der zukünftigen Verkehrssituation mit insbesondere:
- einer realistischeren Annahme bei der Anzahl der Autos pro Wohneinheit (2 pro W/E)
 - dem Bau einer Straße von der Frankfurter-Str. (Östlich von der U-Bahn Station „Bommersheim“) bis zur Mutter-Theresa-Str.
 - einer sicheren Überquerung der Straßen an der Kreuzung Bommersheimer/Wall-str. bereits in der Bauphase zu gewährleisten, mindestens durch ein Zebrastreifen.
 - der Sperrung des Autoverkehrs an der Kreuzung Mutter-Theresa-Str/Wallstr.
- nach dem Prinzip „so viele neue Wohnungen als neue Parkmöglichkeiten“ zu arbeiten;
- eine Überarbeitung des Planes bezüglich öffentlicher Verkehrsmittel in Bommersheim.

4 Fehlende Berücksichtigung der Umwelt

26. 4.1. Umweltprüfungen

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sieht viele Schlagpunkte vor, die in dem Plan völlig unterschätzt sind und in vielen Fällen einfach ignoriert werden. Wir meinen, dass diese Punkte von der Stadtplanung absichtlich ignoriert wurden, da der Impact der Pläne auf die Natur und den Umwelt wesentlich ist.

Die im Gesetz erwähnten Schlagpunkte sind z.B.:

- der Schutz der biologischen Vielfalt
- der Schutz der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

Zu 24.: 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 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend handelt es weitgehend um eine Wiederholung bereits vorgebrachter Belange. Daher erfolgt an dieser Stelle keine weitere Erörterung.

Zu 26. und 27.: 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 lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen

- Der Luft und der 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 Biotop- 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

- Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten 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.

Wir erwarten eine Erstellung neuer Gutachten und eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes mit den Bauplänen im Einklang zu bringen.

4.2 Impact auf die Natur

27. Der Impact auf die Natur wird in die Dokumentation schlecht und unzureichend beschrieben, und wieder in einer Weise dargestellt, die mehr als „geschönt“ aussieht, um die Genehmigung der zuständigen Landesbehörden auf Kosten der Bürger zu erhalten.

Obwohl erhebliche Folgen auf die Natur nachgewiesen werden, sind die Folgerungen so gezogen, dass der Auftraggeber des Gutachtens zufrieden sein kann, ohne die Grundlage zur erklären, auf die diese Schlussfolgerung beruht?

Die im Plan angedeutete Lösungen zur Erhalt der Fledermäuse, Feldvogel und Gartenvogel sind weit von zufriedenstellen. Wir befürchten, eine Zerstörung der Tierarten in dem ganzen Gebiet.

Für jeden Eingriff in Natur und Landschaft fordert das Naturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen, die komplett im Plan fehlen.

Mit einer Reduzierung der gebauten Flächen hat man mehr Flächen für die Natur. Dazu erwarten wir die Schaffung von Ausgleichflächen, die für die Nahrungssuche und als Rückzugsgebiet für Fledermäuse, Vögel und andere Wildtiere wichtig ist.

Wir erwarten auch in diesem Hinblick eine Revision des Planes, dass deutlich darstellt, wie die Tierarten geschützt werden, während und nach der Bauarbeit.

4.3. Abstände/Abstandsflächen

28. 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. Hier kann man sich wieder die Frage stellen warum dieser Bebauungsplan, das genau gemeint wird um solche Punkte wie den Schutz der Natur und Jahrelang gültig war, plötzlich geändert werden kann: hat sich die Lage im Bereich Umwelt so entspannt, das man solche Luftströme nicht mehr braucht? Unser Eindruck ist eher das Gegenteil: wir brauchen mehr Luftströmung.

Dieser Punkt ist besonders eine Sorge, weil diese 10m angeblich ursprünglich gedacht waren, die Luftströmung vom Taunus in Richtung Frankfurt zu erlauben. In der Zeit des Klimawandels ist die Reduzierung auf 2m eine Katastrophe für die Umwelt, da die ganzen Gebiete Östlich der Mutter-Theresa-Str wärmer werden.

Wir erwarten 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). Wir würden eher vorschlagen, diesen Grüngürtel auf 20 bzw. 30m breiter zu machen.

4.4 Fehlende Erholungs- Grüneplätzen

29. Der Plan sieht nur vor, den Bau durchzuführen, mit über 80% Betonierung des Bereichs.

Es sieht lediglich einen mickrigen Spielplatz und ein paar Bäume vor. Dies ist weit von zufriedenstellend. Wo ist die Natur für die neuen Einwohner? Wieder ist die Neigung, so viel wie möglich zu bauen, aber das Wohl der Einwohner ist zweitrangig.

Der Plan sollte, die grüne Infrastruktur, die Kompensation der versiegelten Natur und eine Vorstellung, wie die Einwohner in diesem Bereich gemeinsam leben werden vorsehen. Insbesondere sollte der Gesamtkonzept Parkanlagen, Obstwiesen, Gärten usw. ausdrücklich geplant werden.

30. 4.5 Oberflächenversiegelung

Mit der Neigung der Felder nach Osten sind möglicherweise die Häuser in der Wallstr. in Gefahr vom Regenwasser überflutet zu werden, wenn die Versickerung von Regenwasser nicht gewährleistet wird. Die Pläne sehen vor, eine sehr beträchtlichen Oberflächenversiegelung, mit möglicherweise direkten Folgen.

Wir fürchten auch eine Überlastung der Kanalisation bei Starkregen durch die stark versiegelte Fläche.

Zu 28.: 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 29.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Das gilt auch für die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen.

Zu 30.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Entwässerung des Plangebietes wurde ein Fachbeitrag Abwasser erstellt, welcher eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes darlegt. 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.

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

4.5 Stoff- und Lärmemissionen

31. Es fehlt ein Gutachten zur Stoff- und Lärmemissionen, durch den neuen Wohneinheiten und durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Wir erwarten, dass eine seriöse Analyse zur Stoff- und Lärmemissionen durchgeführt wird, dass der Impact der geplanten Bau auf die Umwelt wirklich darstellt.

Wir erwarten von den Stadtplanern:

32. *- eine Überarbeitung des Bebauungsplans auf Basis von neutralen Gutachten, um die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes mit den Bauplänen im Einklang zu bringen.*
- eine Revision des Planes, dass deutlich darstellt, wie die Tierarten geschützt werden, während und nach der Bauarbeit.*
- die Einhaltung des Grüngürtels in die Bebauungspläne gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991). Wir würden eher vorschlagen, diesen Grüngürtel auf 20 bzw. 30m breiter zu machen.*
- die Darstellung, wie die versiegelten Flächen in Form von Parkanlagen, Obstwiesen, Gärten usw. kompensiert werden.*
- eine Expertise der Mehrbelastung der bestehenden Kanalisation bei starken Regen und der Ausschluss von Überflutungsgefahr für die Häuser der Wallstr.*
- die Darstellung im Bebauungsplan von ausreichenden Versickerungsflächen für Regenwasser.*
- eine neutrale Analyse des Stoff- und Lärmemissionen Impacts der geplanten Bau auf die Umwelt.*

5. Wesentliche Änderungen im gegenwärtigen Bebauungsplan

5.1. Eine grundsätzliche Frage

33. Die Rolle eines Bebauungsplans ist die „Spielregeln“ geltend für alle Konstruktionen in einem Gebiet zu definieren. Der Plan besagt was erlaubt und was nicht erlaubt ist, um die Interessen aller möglichen Betroffenen zu bewahren.

Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan würde die geplanten Bauarbeiten nicht zulassen.

Als wir unser Haus gekauft haben, haben wir uns über den Bebauungsplan erkundigt. Was wir von der Stadtplanung bezüglich zukünftiger Konstruktionen gelernt haben, hat uns damals zufrieden

Zu 31.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die bestehenden Wohnlagen ist durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen von keinen wesentlichen Lärmbelastungen auszugehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft bestehender Wohnlagen verträglich umgesetzt werden kann. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 32.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend handelt es weitgehend um eine Wiederholung bereits vorgebrachter Belange. Daher erfolgt an dieser Stelle keine weitere Erörterung.

Zu 33.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Das BauGB lässt die Änderung von Bebauungsplänen grundsätzlich zu und dies ist bundesweit auch gängige Praxis.

gestellt. Dies war mit einem Grund für unseren Kauf. Bei unserer Renovation haben wir uns an die Regel gehalten.

Der Hintergrund der gegenwärtigen Plan ist uns klar: eine gewisse Einheit der Konstruktion garantieren, und eine grundsätzliche Schonung der Umwelt. Unserer Auffassung nach braucht die Umwelt strengere Regeln und nicht eine Lockerung der bestehenden Regeln.

Man kann sich deswegen die Frage stellen, warum der Bauplan überhaupt existierte: er wird einfach nicht mehr berücksichtigt, wenn die Regeln, den Entscheidungstreffer nicht mehr passen. Hier auch können wir nicht nachvollziehen, dass die bis jetzt für alle gültigen Regeln plötzlich geändert werden sollen, damit so viel und so dicht wie möglich gebaut werden kann.

Der Plan wird in vielen Hinsichten geändert. Schon in diesem Brief sind erwähnt z.B.:

- die Dichte und Höhe der Konstruktionen;
- die GFZ;
- Der Grüngürtel.

Diese Änderungen kann man auf jedem Fall nicht als unwesentlich betrachten. Der neue Bebauungsplan hat nichts gemeinsam mit dem früheren.

34. **5.2 Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - verschwunden**

Andere Änderungen der Bebauungsplan sind auch vorgesehen.

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

35. **Es handelt sich hier um noch eine wesentliche Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, die nicht Akzeptabel ist.**

36. **Es ist uns unklar, ob weitere Änderungen zum Bebauungsplan vorgesehen sind, die wir nur später erfahren.**

Wir erwarten von den Stadtplanern:

37. **- die Einhaltung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (1. Änderung 1991).**

- keine wesentliche Änderung des Bebauungsplan durchzuführen

6. Verschlechterung unserer Lebensbedingungen

6.1. Während der Konstruktion

Zu 34.: 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 35.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es verwiesen auf Pkt. 33.

Zu 36.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plankonzept wurde zum Entwurf inzwischen grundlegend überarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. gem. § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegt.

Zu 37.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es verwiesen auf Pkt. 33. Den Forderungen kann nicht entsprochen werden, da die Stadt auch weiterhin an der Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung weiterer benötigter Wohnbauflächen festhält.

38. In der ganzen Dokumentation, haben wir nicht gefunden, welche Maßnahmen getroffen werden, um die durch die sehr lange Bauphase erzeugte Belästigung zu mindern. Wir fürchten, dass dieser Punkt überhaupt nicht im Betracht gezogen wurde. Wir würden deswegen erwarten, eine detaillierte Aufstellung solcher Maßnahmen und eine Diskussion mit den bestehenden Mitbürgern.

6.2. Beeinträchtigung der Bestandsbebauung

39. Wir wohnen in der [REDACTED] und sind daher nicht im direkten Kontakt mit den neuen Gebäuden. Wir wissen nur, dass die heutigen Sünden des vorgelegten Plans uns betreffen werden, wenn es Zeit ist, neue Konstruktionen zu errichten. Deswegen, sind wir ganz auf der Seite der Einwohner, die direkt betroffen werden und fordern eine Einhaltung des bisherigen Bebauungsplans.

Viele Grundstücke auf der Wallstr. werden in massiver Weise durch die Beraubung des gegenwertigen schönen Blicks, die Verschattung der Grundstücke und erhöhtes Lärmaufkommen, von dem geplanten Bau beeinträchtigt.

Die geplante 14m hohe Wände in geringem Abstand zur Grundstücksgrenze werden sicherlich die Sonnenlicht zum größten Teil weg rauben und dadurch die Lebensqualität der Einwohner in massiver Weise wird sehr leiden. Dazu wird die Aussicht äußerst unattraktiv, dass eine weitere Wertminderung der Häuser entsprechen wird.

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.

6.3 Wertverlust unseres Hauses

40. Wir haben unser Haus in 2006 gekauft, um unsere 5 Kinder groß zu ziehen. Um uns dieses Haus zu leisten, haben wir viel Geld investiert und uns sehr verschuldet: dieses Haus ist unser Spargeld. Mit den vorgelegten Plänen wird der Wert unseres Hauses niedriger durch z.B.: Verlust in der Attraktivität von Bommersheim, Anzahl der existierenden und zukünftigen Sozialwohnungen in Bommersheim, und vor allem Höhe der Konstruktion und Abstand von der Gartengrenze.

Es ist möglich die Pläne so zu überarbeiten, das Bommersheim weiterhin attraktiv bleibt und die Interesse der Bevölkerung (alt und neu) zu bewahren.

41. **Wir erwarten von den Stadtplanern:**

- eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen zur Minderung der durch die sehr lange Bauphase erzeugte Belästigung;

- eine Diskussion dieser Maßnahmen mit den bestehenden Mitbürgern

- einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 30 m und eine 2-geschossige Bauweise zum Bestand hin.

- eine Verlagerung der höheren Gebäude „nach hinten“ (also nicht an der Gartengrenze).

Zu 38.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 39.: 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.

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. 57 Meter. Dies wird als verträglich bewertet.

Zu 40.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den Verzicht der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nach der vollzogenen Überarbeitung die angrenzende Bebauung in deutlich angemessener Art und Weise. Nach diesseitiger Auffassung wird der Wohnstandort Oberursel durch das Planvorhaben gestärkt.

Zu 41.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde bereits teilweise entsprochen.

Da es sich weitgehend um eine Wiederholung bereits vorgebrachter Belange handelt, wird auf die vorstehenden Punkte verwiesen.

- ein Plan, um die Attraktivität von Bommersheim im Interesse der Bevölkerung (alt und neu) zu befördern.

7. Mitsprechen der Anwohner

42. Laut BauGB §3: Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder

2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

Wir sind der Meinung, dass die o.g. Konditionen nicht erfüllt sind und die Änderungen des Bebauungsplans wesentlich sind. Daher ist eine frühzeitige Information der Bürger nicht stattgefunden. Dazu sind keine wesentlich unterscheidenden Lösungen vorgestellt worden.

Daher ist transparente Information der Bürger nicht gegeben.

Wir erwarten von den Stadtplanern:

43. - die Einstellung des vorgelegten Plans
44. - die Einbeziehung der Bommersheimer Mitbürger schon in der Planungsphase wie es im BauGB vorgesehen ist
45. - eine Anpassung der Angaben und Pläne mit neuen transparente Annahmen und fairer Einschätzung, um dem Bürger die Möglichkeit zu geben zu verstehen.

46. 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 für den Wohl der Allgemeinheit [...] unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung¹ zu machen, sondern um Profit. Dies können wir nur ablehnen.

Mit Sicherheit stehen wir einer Bebauung der Fläche nicht grundsätzlich negativ gegenüber. Wir erwarten allerdings, dass der Fachbereich Stadtplanung/Stadtentwicklung der Stadt Oberursel seine

¹ BauGB § 1 (Absatz 5)

Zu 42.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Die frühzeitige Beteiligung ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt.

Zu 43.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hält auch weiterhin grundsätzlich an dem Planvorhaben und den bereits gefassten Beschlüssen fest. Eine Einstellung des Verfahrens ist nicht vorgesehen.

Zu 44.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB.

Zu 45.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 46.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich weitgehend um eine Wiederholung bereits vorgebrachter Belange handelt, wird auf die vorstehenden Punkte verwiesen und an dieser Stelle nicht weiter eingegangen.

Hausaufgaben gründlich und gut macht im Interesse **aller** Bürger und nicht einer Baufirma. Wir bevorzugen eine sinnvolle, nachhaltige, weitsichtige, zukunftsorientierte und allgemeinverträgliche Planung, mit der alle Beteiligten zufrieden sind und wir sind gerne bereit an der Schaffung von solchen Plänen mitzuarbeiten.

47. Wir erwarten von Ihnen eine kommunale Landschaftsplanung zur Sicherung von Natur in der Stadt und zur Sicherung der biologischen Vielfalt in der Stadt.

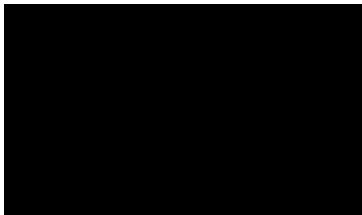
48. Ihre Aufgabe muss sein, nicht bezahlbares Wohnen mit billigen und vollgepackten Konstruktionen anzubieten. Natürlich bezahlbare Wohnungen, aber die Image von Oberursel, der Erhalt der Umwelt, das Wohleben in der Stadt und die Minderung des Konfliktpotentials mit den Bürgern sind noch wichtigere Ziele – und Herausforderungen für den anständigen Stadtplaner.

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 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!

49. 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.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 47.: 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.

Zu 48.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde zumindest in Teilen entsprochen. Das städtebauliche Konzept wurde grundlegend überarbeitet. Darin sind die genannten Aspekte grundsätzlich eingeflossen.

Zu 49.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Stadtverwaltung
Oberursel (Taunus)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin gegen den Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“.

Begründung:

1.

- Mit rund 140 Wohneinheiten für etwa 340 Menschen, was eine Zunahme um mehr als 720 Fahrten mit einem Kraftfahrzeug pro Tag zur Folge hat. Der zusätzliche Verkehr von ungefähr 220 Fahrzeugen verstopft nicht nur die Zu- und Ausfahrten sondern verschlimmert auch die Verkehrslage im Ortskern in erheblichem Maße und hat ein erhöhtes Lärmaufkommen zur Folge.
- Darüber hinaus ist die Schul- und Betreuungssituation von Kindern nicht geklärt.
- Es fehlt ein Gesamtkonzept, das die Bebauung entlang der U3 Richtung Niederursel berücksichtigt.
- Es ist kein Gemeinnutz mehr erkennbar.
- Fehlende Ausgleichsflächen.
- 14 m hohe Wohnblocks (Bauklötze) passen nicht zum dörflichen Charakter von Bommersheim - auch nicht in einm Randgebiet.

2.

Ich erwarte eine Alternative zum Bebauungsplan

- mit einer geringeren Bebauungsdichte,
- basierend auf einer harmonischen und nachhaltigen Planung, die den Dorfcharakter, die Bedürfnisse von Bommersheim sowie den direkten Anwohnern und den neuen Dorfbewohnern berücksichtigt,
- die Ausgleichsflächen nachweist.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussempfehlungen

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

Verkehr: 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.

Betreuungseinrichtungen: 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 %.

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

Gemeinnutz: 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.

Ausgleichsflächen: Kompensationsflächen werden zum Entwurf in der Planung berücksichtigt.

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

61440 Oberursel

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

61440 Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 254

Oberursel, den 10.02.2020

Sehr geehrter Herr Breese,
sehr geehrter Herr Brumm,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Theresa-Straße“
möchte ich folgende Einwände erheben:

Soziale Faktoren:

1. - In Ihrem Dokument 03 Bebauungsplan 254-Begründung beziffern Sie die Bebauungsdichte mit 77 Wohneinheiten pro Hektar Bauland, ein Wert, der fast 30% über dem von Ihnen selbst als maximal zulässig benannten liegt. Eine Einbeziehung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung und dies nicht nur direkt angrenzend sondern fast bis zum Ende der Wallstraße halte ich nicht für legitim. Zumal sich aus der sehr unterschiedlichen Wohndichte zwischen Altbestand und Neubaugebiet Konfliktpotential ergibt.
2. - Eine bis zu vierstöckige Bebauung entspricht nicht dem Charakter Bommersheims, vielmehr ergibt sich eine „Verstädterung“ in einem der dörflichsten Teile Oberursels. Wäre hier eine maximal dreistöckige Bebauung nicht angemessener?
3. - Aus der Lage des Baugebietes in Verbindung mit dem regionalen Flächennutzungsplan lässt sich unschwer ableiten, dass dieses Baugebiet lediglich den ersten Abschnitt einer geplanten weiteren Bebauung darstellt. In Ihrer Begründung ist aufgeführt, dass bei dieser Planung „zukünftig keine weitere verdichtete Bebauung in angrenzenden Gebieten des Planungsgebietes mehr zugelassen werden“ kann. Wäre hier nicht eine gleichmäßigere Verteilung sinnvoller, statt zunächst eine unzulässig hohe Bebauungsdichte auf kleinem Raum zu realisieren?
4. - Gibt es einen Gesamtplan für die weitere Bebauung und sind die durch den neuen Bebauungsplan weggefallenen kulturellen und sozialen Einrichtungen darin vorgesehen?
5. - Warum gibt es weder Läden noch ganzjährig nutzbare Treffpunkte für die Bewohner in der neuen Anlage?

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.

Zu 2.: 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 Bezugnehmend auf die Bestandsbebauung reduziert. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung in deutlich angemessener Art und Weise.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

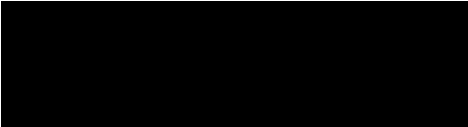
Der Bebauungsplan bereitet keine über diesen Geltungsbereich hinausgehende Bebauung vor. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts sollen gegenwärtig nur der vorliegende Geltungsbereich überplant und weitere Eingriffe in Grund und Boden vermieden werden. Im Sinne der nebenstehenden Anregungen wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept zudem überarbeitet.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 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.



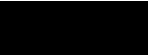
Verkehrssituation

- 6.
- In Anbetracht der relativ hohen Zahl an Eigentums- und frei vermieteten Wohnungen ist zu erwarten, dass die Wohneinheiten eher für gut situierte Bürger in Frage kommen. Ist die angenommene PKW-Zahl von 1,15 pro Wohneinheit realistisch?
 - Es ist bereits heute zu erkennen, dass sich, sobald eine Umleitung zu erhöhtem Verkehrsaufkommen führt, in der Bommersheimer Straße, Richtung Frankfurter Landstraße, in den Berufsverkehrszeiten sehr schnell ein Rückstau an der Ampel bildet, bei dem die Fahrzeuge 3-5 Ampelphasen zusätzlich für den Transfer benötigen. Querende U-Bahnen verlängern diese Phasen noch. Wie kommt Ihr Verkehrsbericht zu der Einschätzung einer „weiterhin guten“ Verkehrssituation?
 - Es muss davon ausgegangen werden, dass Familien mit Kindern in dem neuen Wohnquartier wohnen werden. Die Erfahrung zeigt, dass Mütter heutzutage Kindergarten- und Grundschulkinder mit dem PKW zur Schule bringen, der Weg führt über den Engpass der Bommersheimer Straße zwischen Wallstraße und Lange Straße. Hier ist nur Fahren in eine Richtung möglich, bereits jetzt gibt es regelhaft ein Ausweichverhalten mittels unbesetzter Parkplätze, das m.E. keiner weiteren Verdichtung gewachsen ist. Ihr Verkehrsbericht geht darauf in keiner Weise ein.
 - Auch die Wallstraße ist eng und einer weiteren Zunahme des Verkehrs kaum gewachsen.
 - Ist für weitere Bauabschnitte eine direkte Anbindung an die Frankfurter Landstraße geplant, um die Verkehrssituation in Bommersheim nicht noch weiter zu verschärfen?

- 7.
- Dass die Schaffung von neuem Wohnraum in Oberursel, wie auch im gesamten Rhein Main, erforderlich ist, ist unstrittig, die Schaffung von preisgebundenen Wohnungen lobenswert. Auch die Lage der Neubebauung entspricht nicht nur dem regionalen Flächennutzungsplan, sie ist auch unter landschaftsplanerischen Aspekten nachvollziehbar. Als problematisch werte ich vor allem die zu hohe Verdichtung, die damit verbundene „Schönrechnerei“ und die m.E. nicht ausreichend durchdachte Verkehrssituation. Als Bommersheimerin wünsche ich mir eine Lösung mit maximal den zulässigen 60 Wohneinheiten pro Hektar, so dass auch die Auswirkungen auf den Verkehr nicht direkt mit dem „worst case“ erprobt werden und die Ergebnisse in die weitere Planung einfließen können.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und hoffe auf gründliche Prüfung, die dem konstruktiven Charakter der geäußerten Bedenken gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen



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 liegen der Stadt keine Hinweise vor, an den gutachterlichen Ausführungen zu zweifeln. Weitere Bauabschnitte sind zudem gegenwärtig nicht geplant.

Zu 7.: 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.

D-60322 Frankfurt am Main

Anwaltskanzlei - 60322 Frankfurt am Main

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

Bei Schriftwechsel und Zahlung bitte angeben

Datum 10.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrter Herren,

als Eigentümer der Liegenschaft 61440 Oberursel, mache ich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB), gegen das Bauvorhaben die folgenden Einwendungen geltend.

In gleicher Weise wie Unterzeichner sind die Nachbarn, Eigentümer der Liegenschaften 61440 Oberursel, betroffen die bereits umfassende Stellungnahmen abgegeben haben. Im Einverständnis mit als Bevollmächtigter der Erbengemeinschaft Haus , werden deren nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahmen vollumfänglich zum Gegenstand der eigenen Stellungnahme des Unterzeichners gemacht:

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.

– 60322 Frankfurt am Main
(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.

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 nicht eingehalten werden soll. *Wir erwarten eine Klärung, 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 Gesamtplan zu haben stellt für uns einen Mangel dar, der nachgearbeitet werden muss.

Wir erwarten die Erstellung und Veröffentlichung des Gesamtflächen-nutzungsplanes.

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.

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.

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.

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.

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 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 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 Bommersheimer Str./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. am Friedhof entlang. 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.

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

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.

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.

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 der Auftraggeber des Gutachtens zufrieden sein kann. Auf welcher Grundlage beruht denn diese Schlussfolgerung? Wir sind nicht zufrieden!

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, 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.

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.

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 die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

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.

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.

- lebensfähige Populationen wildlebender 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
- wildlebende 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 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 Sünden wie sie im Bebauungsplan 254 niedergelegt sind 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

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

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.

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. **5. 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.*

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 Wahl scheinbar glänzen zu können. 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.

17. **Unsere Erwartungen an Sie:**

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*

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.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. 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.

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, 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 Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

18.

07.02.2020

[REDACTED] Bommersheim, 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.

-- Ungenügender Abstand zur Grenze der Wallstraßenbebauung

-- 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.

-- Massive Verdichtung, ohne Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets, die nicht hinnehmbare Verhältnisse schafft und wowöglich eines Tages bis an die Frankfurter Landstraße in dieser Dichte fortgeführt werden wird.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den nachfolgend vorgebrachten Anmerkungen handelt es sich um eine Kopie einer bereits separat eingegangenen Stellungnahme (vgl. ab S. 29 der Gesamtabwägung), die im Rahmen der Abwägung bereits im Original berücksichtigt wurde. Auf eine Wiederholung der Inhalte kann daher an dieser Stelle verzichtet werden.

--Ich befürchte eine Wertminderung der Immobilie.

-- Unzureichende Untersuchung der Verkehrssituation, die die Belastung der Kreuzungen zur Homburger und Frankfurter Landstraße ausser Acht lassen. Das gilt auch für den Baustellenverkehr.

-- Einspruch gegen die Beraubung der Gemeinbedarfsfestsetzung. 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.

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 Bebauungspiangrenze ohne inhaltliche Qualität übernommen. Die Festsetzungen des gültigen Plans: Gemeinbedarf, GFZ 0,6 und Grünabstand 10 Meter sollen aufgehoben werden.

Das bedeutet nichts Gutes. K O N F L I K T

Ein Wohngebiet großstädtischer Dichte, übergangslos an die Grenze Bommersheim geklebt, soll den Grundstücksbesitzern des seit 1991 rechtskräftig ausgewiesenen Gemeinbedarfsbereichs einen deutlichen Wertgewinn bescheren. Die 30% preisgebundenen Wohnungen sind hier nur ein Etikett, um der Öffentlichkeit etwas Positives als Schlagzeile zu verkaufen.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 Bommerheim Süd insbesondere in der Abstandskonfliktzone Wallstraße vorgesehen werden, da die den Folgejahren absehbare 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.

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 rollstuhlgerechten 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

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.

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.

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.

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.

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)

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>

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.

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 Bund- Länder-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.

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

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:

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.

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 Überfluggesellschaft. 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 nachhaltiger 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

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.

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-

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 Planung

Die Freiburger und die Wihre-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.

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 Wohnappartementshochhäuser für Brexit-Auswanderer entwickeln. Bommersheim ist jedenfalls nicht für wohnwirtschaftliche Probleme von Frankfurt zuständig.

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 Domröschenschlaf.
„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, qualitativ, 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

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 [REDACTED] Zeichnen unterrichtet. Frau [REDACTED] 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 Domröschenschlaf. 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!

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.

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 Rechenricks einer 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.

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.

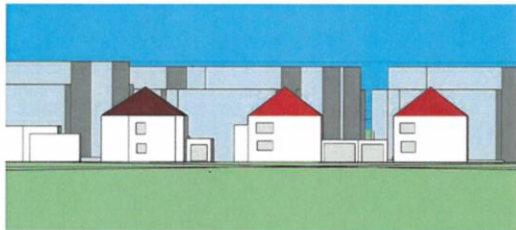
Bebauungspläne können geändert werden, ja – aber sie können auch eingezogen werden. Stellt einen größeren Bebauungsplan auf, macht eine Gesamtplanung, die die Fläche des 254 (Bebauungsplan „Mutter Teresa“) beinhaltet, dann kann das Bistum, 1.1 Milliarden Euro schwer, keine Entschädigung verlangen für 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.

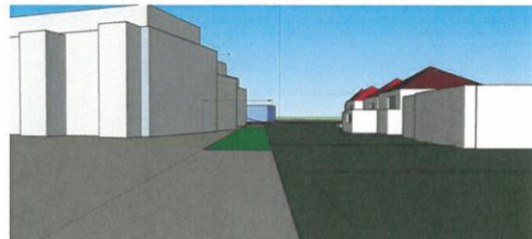
Die Bebauungsplanänderung kann nicht hoppla hopp durchgehen. Die Verwaltung soll die Bürgerinnen und Bürger in weitergehende, notwendige Entwicklungen einbeziehen, Stadtreparatur und Entwicklung ernstnehmen, Planung im besten Sinne machen und den ungeschliffenen Diamanten Bommersheim wertschätzen lernen.

Bildteil zum Einspruch B-Plan 254 Mutter Teresa Straße Eigene Darstellung, ohne Maßstab.

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.



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

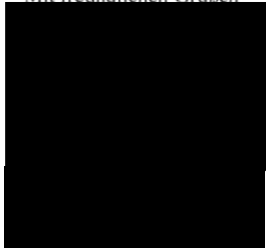


von [redacted] Architekt und Stadtplaner in Freiburg, zur Anregung, Diskussion, Vervielfältigung und Veröffentlichung freigegeben.

[redacted] Freiburg, 7.2.2020

Um Eingangsbestätigung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 12. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

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

61440 Oberursel

Oberursel, den 11.02.2020



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. Oberursel ist eine attraktive Kleinstadt mit Stadtteilen dörflichen Charakters. Leider verführt der derzeitige Bauboom aufgrund der Niedrigzinspolitik zu Baugenehmigungen, die m.E. die Stadtkasse klingen lassen, aber kein nachhaltiges Konzept beinhalten.
Schon bei der Bietervergabe der Schwimmbadbauplätze und einigen anderen einzelnen Baugrundstücken hat man weniger auf Oberurseler Familien, als auf größtmögliche Erträge gesetzt. Nach der Verdichtung der Hohe Mark Straße und des Bahnhofgeländes, ist nun das Bommerheimer Feld an der Reihe.
Auch hier steht scheinbar wieder Gewinn im Vordergrund, hier allerdings durch die Errichtung von Wohnsilos.
Denn nicht bekannt gegeben wird, wie die Erhöhung der Anwohnerzahl aufgefangen werden soll ?
Kindergartenplätze, Schulplätze, Betreuungsplätze, Parkplätze, Verkehrsdichte, Rush Hour,... Alles Punkte bei denen keine Lösungsansätze bekanntgegeben werden.
Sowohl die Grundschule (dreizügige Auslegung per Baujahr 2009), als auch das GO (sechszügig, nach Neubau geplant, und jährlich bis zu neunzügig belegt) platzen aus allen Nähten zum Nachteil unserer Kinder.
2. Durch die Versiegelung von 1,8 ha Grünfläche fallen Hecken, Bäume, Dickicht und Felder weg, die Tiere als Lebensraum, Rückzugsgebiet und Brutplätze nutzen.
Die letzten beiden Sommer haben gezeigt, dass durch Trockenheit das Grundwasser versiegt, Wasserknappheit entsteht und Aufrufe zum Wassersparen nicht ausbleiben.
Durch weitere Kanalbauten anstatt Renaturierungen wird das Problem leider vergrößert.
3. Darum bitte ich, um ein Überdenken der Baupläne auch im Hinblick auf den Friday-for-Futur Gedanken für eine gesicherte Zukunft unserer Kinder und der Natur. Warum nicht mal bei sich selber anfangen ?

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Erhalts dieses Schreibens.

61440 Oberursel (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da sich die vorgebrachten Hinweise der konkreten Bauleitplanung des hier in Rede stehenden Projektes entziehen.

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

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da jedoch auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine bedeutende kommunalen Aufgabe ist, wird die Entwicklung des vorliegenden und vom Umfang her begrenzten Plangebietes als zielführend und vertretbar eingestuft. Darüber hinaus sei vermerkt, dass in diesem Bereich bereits Planungsrecht besteht, welches vorliegend modifiziert wird. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme weiterer Flächen erfolgt vorliegend nicht.

Magistrat der Stadt Oberursel
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel



STADT OBERURSEL (TAUNUS)						
Eingang: 07. Feb. 2020						
02	04	10	100	100	20	
202	32	323	324	41	50	
01	614	50	550	654	70	

6. Februar 2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

als Anwohnerin von Oberursel-Bommersheim möchte ich Ihnen gegen den Bau-
bauungsplan Nr. 254 folgende Einwände vorbringen:

1. Die hohe Bebauungsdichte bringt „auf einen Schlag“ so viel mehr Menschen in
das dörflich angelegte Bommersheim. Die bestehende Struktur des Stadtteils
wird dabei nicht berücksichtigt.
2. Die Zu- und Ausfahrten sind bereits heute während der Hauptverkehrszeiten
verstopft.
Die große Zahl an zusätzlichen PKWs erhöht die Gefahrenlage für die zur Schule
laufenden Schulkinder.
3. Vorhandene Krabbelstuben, Kindergärten und Schulen können den zu erwarten-
den Zuwachs an Kindern nicht auffangen.
4. Es geht ein großer Teil der Flora und Fauna in Bommersheim verloren, für den in
der Planung kein Ausgleich vorgesehen ist.
5. Bitte überdenken Sie einen alternativen Bebauungsplan, der auf einem grund-
legenden Gesamtkonzept beruht, der eine angepasste Menge an Wohneinhei-
ten in das Dorf Bommersheim integriert und strukturelle Anpassungen vorsieht.
Ich freue mich, wenn Sie mir den Erhalt dieses Schreibens schriftlich bestätigen
(gerne gr

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.

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 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zum Entwurf grundlegend überarbeitet und fügt sich
nun nach diesseitiger Einschätzung deutlich harmonischer in die bestehende
Bebauung ein.

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

61440 Oberursel

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

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

61440 Oberursel

Oberursel, 12.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Bebauungsdichte einer Großstadt. Mit welcher Begründung ist es möglich viergeschossig am Feldrand zu bauen?
2. Punkt 1 lässt vermuten, dass dies eine Bebauung ohne Gesamtkonzept ist. Ist bereits ein weiterer oder weitere Bebauungsplan/-pläne für das Feld in Richtung Niederursel in Planung?
3. Radweg südlicher Rand, dieser Weg soll als Radweg ausgebaut werden. Findet dann eine Verbindung zum geteerten Feldweg, der zum „Am Müllerweg“ führt, statt? Dies führt zu der Frage, ob somit das weitere Gebiet im Anschluss in Richtung „Am Müllerweg“ zukünftig ebenfalls bebaut werden soll?
4. Verkehr: das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird für Bommersheim schwer zu verkraften sein. Hier scheint auch ein Einfluss auf den Dorfkern nicht berücksichtigt worden zu sein. Die Berechnungsgrundlage des Gutachtens ist zweifelhaft und sehr „optimistisch“ gedacht (Annahme 1,15 Pkw/Wohneinheit). Des Weiteren ist dem Gutachten nicht zu entnehmen, wie zu den Spitzenzeiten, wie morgens früh die Bommersheimer Str. bzw. die Kreuzung Bommersheimer/Frankfurter Landstr. den zusätzlichen Verkehr aufnehmen soll. Aktuell steht man bereits morgens um 07:45 Uhr bis zu zehn Minuten um auf die Frankfurter Landstr. in Richtung Frankfurt am Main abzubiegen. Dies würde in Zukunft bedeuten, dass ein Rückstau auf der Bommersheimer Str. an der Ampel zur Frankfurter Landstr. über die Geschwister-Scholl-Str. hinaus zum Normalfall würde. Können Sie dieses Ausschließen?
5. Es gibt eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans. Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und

- 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.

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 2. und 3.: 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 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.

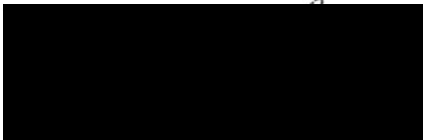
Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften des BauGB. Dementsprechend wurde zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es schließt sich gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine weitere Offenlage an. Frühestens danach kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

gesundheitliche Zwecke vor. Ist diese Änderung des Bebauungsplanes bereits genehmigt? Falls ja, mit welcher Begründung ist die Änderung erfolgt bzw. womit soll sie erfolgen?

6. Natur: durch die Baumaßnahme fallen zahlreiche Bäume, Büsche und Dickicht weg. Dies hat zur Folge, dass wichtige Rückzugsorte und Nahrungsquellen für Vögel und Fledermäuse somit vernichtet werden. An welcher Stelle wird hierfür Ausgleich geschaffen?
7. Wie ist die Begründung, falls gem. dem Vorpunkt keine Schaffung von Ausgleichsflächen für Flora und Fauna vorgesehen ist? Welcher Klimaschutz wurde bei der Stadtentwicklung Bommersheim berücksichtigt?
8. 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. Warum wird die ortsübliche GFZ nicht auch hier in einer Feldrandlage mit Südausrichtung eingehalten?
9. Derzeit sind 140 Wohneinheiten geplant. Allerdings ist in den Unterlagen kein Konzept zu den Kindern als Neubürger von Bommersheim enthalten. Da in Neubauten meist junge Familien einziehen ist es verwunderlich, wie die zusätzlichen Kinder in den Lebensjahren bis zur Grundschuleinschulung und in der Grundschule betreut werden sollen. Wie ist hier das Konzept? Welche Infrastrukturellen Maßnahmen werden geschaffen?
10. Gemäß der Absichtserklärung des Landes Hessen im Rahmen des „Frankfurter Bogen“ 85% für öffentliche Einrichtungen vom Land zu erhalten. Wie hoch sind die Zahlungen an die Stadt Oberursel, und wer trägt die Kosten der laufenden Unterhaltung (Folgekosten)?

Bitte bestätigen Sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



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.

Die nebenstehende Fragestellung kann nicht nachvollzogen werden. Eine weitergehende Erörterung ist daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.



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,

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 von 77 Wohneinheiten/ha scheint uns zu massiv und dicht. Eine solche Verdichtung der Bebauung beeinträchtigt die direkten Anlieger des Bebauungsgebietes und auch das gesamte Dorf. Den dörflichen Charakter von Bommersheim zu erhalten liegt uns auch als "Zugezogene" sehr am Herzen. Die geplante 4-geschossige (bisher wurde in der Umgebung nur 3 geschossig gebaut), blockartige Wohnsiedlung zerstört das ganze Dorfbild. Bitte prüfen Sie eine Anpassung der Bebauungsdichte/-höhe an die örtlichen Gegebenheiten.
- 2) Als Bewohner des Müllerwegs stellt sich uns die Frage, wie die weitere Planung der Bebauung aussehen wird. Wir bitten daher um die Veröffentlichung des Gesamtkonzepts für das gesamte Feld. Dieses Konzept sollte von Anfang an komplett durchdacht werden und nicht in Stückwerk zusammengetragen werden.
- 3) Des Weiteren erachten wir die verkehrstechnische Infrastruktur für die geplante Anzahl an Wohnungen für nicht ausreichend. Schon heute kann die Bommersheimer Strasse zu Stoßzeiten den Verkehr kaum verkraften. Mit 140 neuen Wohneinheiten ist hier ein kompletter Verkehrskollaps mit erheblichen Gefahren auch für Fußgänger (Schulweg der Kinder) zu erwarten.
- 4) Aber nicht nur die Verkehrsinfrastruktur sondern auch die örtliche Infrastruktur ist aktuell aus unserer Sicht für ein Baugebiet in dieser Größenordnung nicht

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurde grundsätzlich entsprochen. Das Plankonzept wurde grundlegend überarbeitet.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

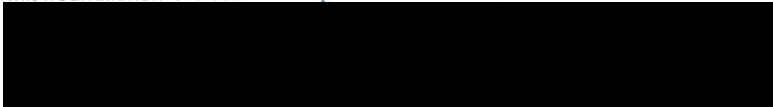
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg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

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 %.

gegeben. Wo sind die entsprechenden Schul- und Kita-Plätze für die erwartete Anzahl an neu zugezogenen Kindern? Schon heute kann man bei den Ärzten im gesamten Stadtgebiet kaum noch einen Termin bekommen, welche Neuerungen sind hier geplant?

Mit freundlichen Grüßen



61440 Oberursel

Br

Oberursel, 11. 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.

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

1. • Die im Plan angegebene Bauungsdichte ist zu massiv und dicht. Wir wünschen eine Verringerung der Bauungsdichte unter Berücksichtigung der bestehenden Bauung 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
3. • Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch 140 neue Wohneinheiten befürchten wir Wegfall von öffentlichen Parkmöglichkeiten und eine chaotische Verkehrssituation. Zwei Autos pro Familie sind heutzutage üblich.
4. • 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 Blockbauung geht der Dorfcharakter von Bommersheim verloren. Als Bommersheimern liegt uns unser Dorf sehr am Herzen.
6. • 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?
8. • Ausgleichsflächen für Tiere und Pflanzen fehlen ebenso wie ausreichend Versickerungsflächen.
9. • Außerdem beziehen wir uns auf die Ausführungen von [REDACTED]

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

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Oberursel, 11.02.2020
Ort, Datum, Unterschrift

61440 Oberursel (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plankonzept wurde überarbeitet und berücksichtigt die angrenzende bzw. bestehende Bauung in einem verträglicherem Maße.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Minderung von Gefahren veranlassen und ist selbstverständlich an einer zügigen Umsetzung des Projektes interessiert, so dass die Beeinträchtigungen reduziert und begrenzt werden können.

Zu 3.: 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.

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. Unabhängig davon bewegt sich der maximal zulässige Versiegelungsgrad im Bereich der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung. Der Bauungsplan bereitet damit keine außergewöhnlich hohe Versiegelung vor.

Zu 5. und 6.: 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 Bauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

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.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannte Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung ebenfalls berücksichtigt.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
 					
Eingang: 06. Feb. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

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

61440 Oberursel

61440 Oberursel (Taunus)

Datum: 05.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 in Oberursel/Bommersheim bringe ich folgende Einwände vor:

1. Angesichts der Relevanz und Tragweite dieses Bebauungsplanes Nr. 254 für Bommersheim auf die lokale Infrastruktur und das Miteinander, sehen wir die zur Verfügung gestellten Informationen und die Einbeziehung der Betroffenen als deutlich unzureichend an. Wir fühlen uns weder ausreichend informiert noch mitgenommen.
2. Wann und warum wurde der bisherige Bebauungsplan geändert? Was ist aus den ursprünglich geplanten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke geworden? Über diese wesentlichen Änderungen wurde m.E. nicht (adäquat) informiert.
3. Wie sehen die weiteren Bebauungspläne (bspw. Richtung U-Bahnstation und Niederursel) aus? Wie bettet sich der Plan 254 in das Gesamtkonzept für Bommersheim ein? Warum wurden keine alternativen Bebauungspläne vorgelegt? Wir verlangen Vorlage und Einsicht in alternative Planungen.
4. Die im Plan vorgesehene Bebauungsdichte ist mit ca. 56 Wohneinheiten/ha offensichtlich „schön“ gerechnet. Die echte Bebauungsdichte ist mit ca. 77 Wohneinheiten/ha signifikant zu hoch, erreicht Großstadtniveau und entspricht in keinsten Weise dem (dörflichen) Charakter von Bommersheim und der direkten Umgebungsbebauung. Wir wollen keine Schaffung eines sozialen Brennpunktes durch übertriebene Baudichte, sondern eine ausgeglichene Mischnutzung des Gebietes (bspw. Mehrfamilien und Einfamilienhäuser auf den 1,8ha).
5. Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor, wie die Konsequenzen dieser zu hohen Verdichtung für die lokale Infrastruktur adressiert bzw. mitigiert werden sollen, ohne entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan selbst. Die Bommersheimer Straße ist, durch die Nutzung als Parallelstraße der Homburger Landstraße, bereits heute überlastet, die Parkplätze an der Wallstraße sind ausgelastet, Kinderbetreuung ist sowohl in den lokalen Krippen und Kindergärten als auch in der Grundschule schon lange an ihren Grenzen angekommen, etc. Bitte erläutern sie uns ausführlich, wie Planungen und Prognosen diesbezüglich aussehen und wie das zukünftig funktionieren soll?
6. Durch die geplante Bebauung wird die Oberflächenversiegelung massiv verstärkt, dh es fallen Büsche, Bäume, Felder und Dickicht in großem Umfang weg. Wo sind die entsprechenden Ausgleichsflächen, Grüngürtel, Rückzugsorte, Luftschneisen, etc. im Plan? Warum sind sie nicht vorhanden?

– 61440 Oberursel (05.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: 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.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes dauert noch an. Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf den Vorentwurf und damit ersten Beteiligungsschritt zur frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Gründe sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Für das Plangebiet selbst wurde das städtebauliche Konzept inzwischen geändert. Dieses wird Grundlage des Planentwurfes und der Öffentlichkeit ebenfalls mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gegeben.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet, so dass die Belange des gewachsenen Stadtteils und der angrenzenden Bebauung deutlich besser berücksichtigt werden.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

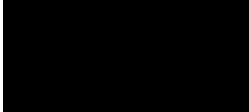
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze 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 %.

7. Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Planes Nr. 254, übersteigt mit 1,2 die seit über 100 Jahren in der Wallstraße zulässigen 0,8 um 50%! Was ist die Rechtfertigung hierfür? Das bedeutet, dass voraussichtlich bis zu 14m hohe Gebäude errichtet werden müssen. Diese Hochhäuser entsprechen nicht der Umgebung und sind dem Charakter Bommersheims klar abträglich. Wir verlangen eine deutliche Abmilderung der Verdichtung dieser Pläne, um das örtliche Wesen Bommersheims zu erhalten. Warum wurden keine Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser mitgeplant?

Eine Bauplanung in dieser Größenordnung verlangt ein sauber durchdachtes (Gesamt-)Konzept, angemessene und nachhaltige Berücksichtigung von Mensch und Natur, inkludieren von infrastrukturellen Maßnahmen (Einkaufen, Kinderbetreuung, (Aus-)Bildung, Parken, Gesundheit, etc.), sowie die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der aktuellen und zukünftigen Einwohner. Diese Aspekte sehen wir derzeit als nicht gegeben an und verlangen die Vorlage und Berücksichtigung einer alternativen Planung.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens. Rechtsmittel behalten wir uns vor. Für Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich unter den oben angegebenen Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst. Unter anderem wird 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 bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. Die städtebaulichen Kennziffern orientieren sich darüber hinaus an den vorgegebenen Orientierungswerten der BauNVO.

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

ausgehend von der aktuellen Struktur des Oberurseler Stadtteils Bommersheim – hier südlich der S-Bahn-Linie S5 - mit dörflichem Charakter, lockerer Bebauung mit niedriger GFZ und unversiegelten Grünflächen mit altem Bewuchs im Sinne des Naturschutzes bringe ich gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 folgende Einwände vor:

1. **A) Zerstörung der „Persönlichkeit“ von Bommersheim als attraktives Wohnviertel**
 1. Charakter und Identität des dörflichen Bommersheim geht verloren
 2. Die geplante Bebauung des Geländes mit 77 Wohneinheiten je ha (insgesamt 140 Wohneinheiten für das Projekt) ist unangemessen dicht im Vergleich zum Umfeld. Zum Beispiel nutzt der Bestand in Wallstraße und Spessartstraße mit Gebäuden im Wesentlichen aus den 50er und 60er Jahren meist nur 30% der Grundstücksfläche.
 3. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt mit 1,2 deutlich die seit 1917 in der Wallstraße zulässigen 0,8.
2. **B) Einbettung der geplanten Bebauung in weitere Projekte – zum Teil bereits in Umsetzung**

Durch das geplante Projekt wird keine bestehende „Lücke“ in einer bestehenden – diese eingrenzende - Bebauung geschlossen, es drängt sich der Eindruck auf, dass hier der Startschuss zu einer weitergehenden Ausweitung in Richtung Weißkirchen/Frankfurt gegeben wird.
(vergleiche auch Veröffentlichung auf Oberursel.de: „Auf der Westseite der Mutter-Teresa-Straße ... könnten auf städtischen Flächen weitere Wohnungen entstehen. Hier wären z.B. Sozialwohnungen über den I. Förderweg durch Wohnbaugenossenschaften oder die SEWO mit Belegungsrechten für die Stadt denkbar“)

Das Vorhaben ist auch im Gesamtkontext weiterer Unterfangen zu bewerten:

 4. Büroflächen auf dem ehemaligen MKW-Gelände
 5. Geschwister-Scholl Str., Alte Friedhofsgärtnerei
 6. Streifen zwischen Geschwister-Scholl Str. und Frankfurter Landstraße („Fritten Toni“)
Bebauungsplan Nr. 225 "Südlich Alter Friedhof"
 7. Bebauungsplan Nr. 226 „Westlich Geschwister-Scholl-Straße“
 8. Bebauung derzeitige Parkfläche unterhalb S5/Lenau Str.

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst. Unter anderem wird 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. Die städtebaulichen Kennziffern orientieren sich darüber hinaus an den vorgegebenen Orientierungswerten der BauNVO.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung ist nicht vorgesehen und wird durch den Bebauungsplan auch nicht vorbereitet. Die weiteren genannten Vorhaben und Projekte stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung.

3. **C) Unzumutbare Verschärfung der bereits gegebenen prekären Verkehrssituation**
- Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist weder für den engen Dorfkern noch für den Kreuzungspunkt Bommersheim Str. / Frankfurter Landstraße zu verkraften. Bereits heute ist die Situation in der Bommersheimer Str. grenzwertig
9. Die Vorbeifahrt an entgegenkommendem Stadtbuss, LKW oder größeren PKW's ist auch für Mittelklasse-Fahrzeuge nur an bestimmten Stellen der Bommersheimer Str. möglich, die Begegnung von 2 LKW's z.B. führt regelmäßig zu kritischen Situationen.
Welche Entschärfung der Situation ist – auch in Bezug auf den zu erwartenden Baustellenverkehr - geplant?
 10. Die Berechnungsgrundlage des Verkehrsgutachtens legt die Anzahl von 1,15 Pkw je Wohneinheit zu Grunde. Dies erscheint als ein sehr „optimistischer“ Ansatz. Die isolierte Betrachtung des Projektes „Mutter-Teresa-Straße“ als Bewertungsgrundlage der nötigen Verkehrswege ist unzureichend (siehe Punkte unter B.)
Aus persönlicher Betroffenheit ist festzustellen, dass die Fahrt von Bommersheim Richtung Frankfurt im morgendlichen Berufsverkehr sich bereits heute Nerven aufreibend gestaltet. Stau von der Frankfurter Landstr. bis zur Einmündung Geschwister-Scholl Str. und mehrere Ampelphasen Wartezeit sprechen nicht von einer entspannten Verkehrssituation.
Die zu erwartende Erhöhung der Fahrzeuganzahl stellt einen mittleren Infarkt des Verkehrsflusses in Aussicht.
 11. In den Beiratssitzungen Bommersheim wurde mehrfach auf die teilweise chaotische Parksituation hingewiesen. Es steht zu erwarten, dass das Vorhaben in der vorgestellten Form dazu beitragen wird, eine weitere Verschärfung der Problematik herbeizuführen – nicht zuletzt im Kontext mit den anderen geplanten / bereits begonnenen Projekten.
 12. Ebenso wurde im Beirat Bommersheim auf Probleme/Verkehrsbehinderung auf der Frankfurter Landstraße im Bereich der Autohäuser hingewiesen.
4. **D) Auswirkung auf Natur und Umwelt**
13. Die vorgelegte Planung sieht eine großflächige Versiegelung der Oberfläche vor. Wie wird für das Projekt im Zeitalter von Klimawandel, Trockenheit und niedrigem Grundwasserspiegel die Versickerung von Regenwasser gewährleistet?
 14. Durch die Bebauung werden Büsche, Bäume und Dickicht wegfallen, die derzeit einen wichtigen Rückzugsort für Vögel, Insekten und Fledermäuse darstellen und Nahrungsquellen bereitstellen. Im Kontext mit den anderen Bauvorhaben stellt dies die Vernichtung einer nicht unerheblichen Biotopfläche dar. Welche Ausgleichsflächen für Flora und Fauna sollen geschaffen werden?
5. **E) Änderung im Bebauungsplan**
15. Der Bebauungsplan von 1991 weist den größten Teil der betroffenen Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) mit der Möglichkeit zur Bebauung mit drei Vollgeschossen aus. Für die übrige Fläche ist ein Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.
 16. Es ergibt sich damit aus der vorgestellten Planung eine wesentliche Änderung der Bebauung, die von ihrer Natur her für Bestandsbewohner auf Grund der größeren Verdichtung, der höheren Anzahl von Geschossen und der geänderten Nutzung nur als negativ bewertet werden kann.

Zu 3.: 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.

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 4.: 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 hat sich ergeben, dass sich (...) die im Bereich des untersuchten Projektgeländes bis in mehrere Meter Tiefe unter Geländeoberfläche anstehenden Lößböden (...) nicht für die Ausbildung von Versickerungsanlagen eignen. Der Fachbeitrag Entwässerung stellt daher fest, dass die Entwässerung als Trennsystem geplant wurde, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können.

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

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch grundsätzlich zulässig und im Allgemeinen nicht zu beanstanden. Es ist legitim, dass sich Planungsziele im Zeitverlauf ändern können.

Um der bestehenden Bebauung besser Rechnung tragen zu können, wurde das Bebauungskonzept zum Entwurf grundlegend überarbeitet und geändert. Grundsätzlich lassen sich durch die Entwicklung eines räumlich begrenzten Allgemeinen Wohngebietes keine unverhältnismäßigen negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld ableiten.

6.

F) Beeinträchtigung der Lebensqualität

Es ist mit einer Beeinträchtigung der Lebensqualität meines Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet während der lang andauernden Bauphase zu rechnen:

17. Permanent verschmutzte Straßen und Gehwege durch Baumaschinen und –material
18. Zerstörung der Straße durch schweren Baustellenverkehr
19. Gefährdung auf der Straße für mich und meine Familie durch den massiven Baustellenverkehr
20. Lärmbelästigung
21. Wertminderung meiner Immobilie

Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse einzubringen.

Bitte bestätigen Sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Oberursel, 10.02.2020, 

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Das Anwesen des Einwenders liegt rd. 260m vom Plangebiet entfernt. Eine Wertminderung, welche den Verzicht der Planung nach sich ziehen müssten, ist nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar.

61440 Oberursel (Taunus)

Bre

61440 Oberursel (Taunus)

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

Oberursel, 09.02.2020

Ihr Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

mit diesem Schreiben möchte ich gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen
Bebauungsplan Nr. 254 folgende wichtige Einwände vorbringen:

1.

Ich möchte voranstellen, dass ich mir sehr wohl darüber bewusst bin, wie dringend
Wohnraum benötigt wird.

Um so wichtiger finde ich, dass moderne Stadtentwicklung durchdacht, durchgeplant,
konsistent und authentisch ist. Eine solche Entwicklung muss an das bestehende, gewachsene
Umfeld angepasst sein und sie sollte mich als Anwohner mitnehmen, mich einbeziehen und
nicht mit dem Gefühl zurücklassen, dass meine Interessen unwichtig sind und einfach
übergangen werden können. Meines Erachtens geht aber genau das aus dem bekanntgegebenen
Bebauungsplan Nr. 254 hervor. Die praktizierte Mischkalkulation, durch die Einbeziehung
der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung in der Wallstraße aus kleinen Ein- und
Mehrfamilienhäusern, erweckt bei mir den Eindruck nicht ernst genommen zu werden und als
ein in Bommersheim, in der [REDACTED] ansässiger Bürger benachteiligt zu werden. Meine
Lebensqualität wird nicht nur in der Zeit der Bauphase leiden, sondern auch nach deren
Abschluss. Durch die geplante Errichtung von bis zu 14 Meter hohen Wohneinheiten, die in
einem unfassbar geringen Abstand zu meiner Grundstücksgrenze errichtet werden sollen,
wird meine Lebensqualität und die meiner Mieter auf Dauer eingeschränkt sein und bleibend
beschädigt.

Für mich stellt sich hier die Frage, worin die Gründe liegen könnten, hier in Oberursel-
Bommersheim eine derart atypische Bebauung durchführen zu wollen und damit den seit
Jahrzehnten entwickelten Charakter (mein Haus ist Baujahr 1958) dieses Teiles von Oberursel
völlig auf den Kopf zu stellen. Mit einer derart massiven Bebauung wird in Bommersheim
eine Bebauungsdichte erreicht die einer Großstadt entspricht, wir sind aber keine Großstadt

– 61440 Oberursel (09.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung grundsätzlich berücksichtigt. Das
Planungskonzept wurde grundlegend überarbeitet. 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. Ebenso wurde die Abstände zu den benachbarten
Grundstücken (ca. 9m) und dem Gebäude des Einwenders (rd. 29m) erhöht.
Insgesamt berücksichtigt die geänderte Planung die Belange des bestehenden
Stadtteils nun in deutlich ausgeprägterem Maße.

und deshalb ist so eine Bebauung hier völlig fehl am Platz. Ich bin der Ansicht, dass die Planung von neuem Wohnraum unbedingt in den bestehenden Stadtteil eingebettet werden muss und nicht als eine Neubau-Trabantenstadt brachial aus dem Boden gestampft werden darf. Bausünden, unter den Bürger leiden, gibt es schon zu viele.

Bei näherem Studium des Bebauungsplanes entsteht bei mir die Befürchtung, dass hier hauptsächlich wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen und nicht die Interessen der seit langem hier wohnhaften Bürger von Bommersheim. Aus der Lage der Gebäude, die als Eigentumswohnungen ausgewiesen sind, geht das meines Erachtens eines hervor. Hier soll Luxuswohnraum geschaffen werden, für Menschen die sich das leisten können. Ich befürchte insgesamt, dass außer meiner Lebensqualität zusätzlich auch der Wert meiner Immobilie unter der Planung leiden wird und damit ein Teil meiner Altersversorgung gefährdet sein wird. In Zeiten der Diskussionen über den unbestreitbar stattfindenden massiven Klimawandel, die daraus resultierenden klimatischen Probleme von Stadtteilen mit zu enger Bebauung, der schädenden Bodenversiegelung und den vielen damit in Zusammenhang stehenden Belastungen für die Menschen, müssen doch derartige massige und enge Bebauungen überdacht und neu gedacht werden.

Folgende Punkte möchte ich noch einmal anführen, da sie für mich außerordentlich wichtig sind:

2. 1. Bitte überdenken Sie die unmittelbare Bebauung direkt an die seit Jahrzehnten bestehenden Grundstücke heran, die uns Anliegern die Luft zum Atmen nehmen wird.
3. 2. Bitte überdenken Sie, dass die so geplante Bebauung das über Jahrzehnte gewachsene Stadtbild von Oberursel-Bommersheim grundlegend verändern wird.
4. 3. Bitte ziehen Sie in Betracht, in wie fern, das Durchpeitschen dieser Planung, über die Köpfe der Anwohner hinweg, die Vertrauensbasis in die entscheidenden Institutionen nachhaltig erschüttern wird.
5. 4. Bitte bedenken Sie, dass Luxuswohnraum nicht zu der Lösung des bestehenden Wohnungsproblems beitragen wird, sondern nur dem gewinnorientierten Investor nutzen wird.
6. 5. Bitte überdenken Sie, dass Bodenversiegelung und der Wegfall von Anbauflächen für die Landwirtschaft, also der Wegfall von regionalen Produkten, dem Klimawandel weiter Vorschub leisten wird.
7. 6. Bitte überdenken Sie, dass die neu entstehende Verkehrssituation und das zu erwartenden Verkehrsaufkommen, mit großen Gefahren für alle Anwohner, insbesondere der Kinder, verbunden sein wird.
8. 7. Bitte Bedenken sie das durch eventuelle Folgekosten, im Rahmen der Erschließung, für die Anlieger existenzgefährdende Zwangslagen entstehen können, obwohl ihnen durch die Baumaßnahme nur Nachteile entstehen werden.
9. 8. Bitte bedenken Sie, dass die traditionelle Nutzung der Grundfläche der schon bestehenden Grundstücke bewusst von der Maximalnutzung abweicht. Das macht den

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

Den Hinweisen wurde im Zuge der weiteren Planung Rechnung getragen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

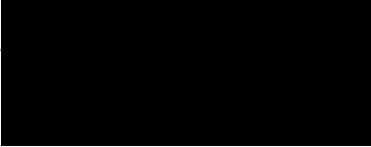
Die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Baugesetzbuches. Darüber hinaus fand eine Informationsveranstaltung statt. Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt ebenfalls gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Maßgaben. Darüber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

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Etablierung von „Luxuswohnraum“ ist vorliegend nicht vorgesehen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

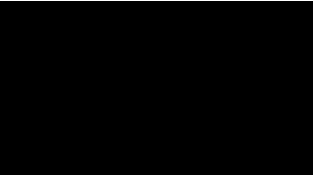
Die Stadt Oberursel erkennt die vorgebrachten Belange sehr wohl an. Neben dem Schutz der natürlichen Grundlagen ist aber auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine bedeutende kommunale Aufgabe. Daher begrenzt sich das Plangebiet, im Sinne eines ausgewogenen Kompromisses, auch nur auf den Geltungsbereich, für den bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht. Eine darüberhinausgehende Bebauung ist aus den genannten Gründen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.



Charme dieses Stadtteils aus und mit der geplanten Baumaßnahme wird dieser Grundsatz gebrochen.

10. Abschließend möchte ich noch anmerken, wir leben vor den Toren der Großstadt Frankfurt und so sollte es auch bleiben. Der Unterschied zwischen Frankfurt und Oberursel macht das Leben hier lebenswert und genau das wird durch dieses Projekt und deren Ausführung gefährdet. Ein Grundsatz unserer Gemeinschaft sind die Mitsprache und Interessen der Bürger, das sollte nicht in Frage gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen und mit großer Hoffnung auf Ihre Einsicht und Verantwortung



Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Eigentümer der bestehenden Bebauung werden durch das Projekt keine Kosten verursacht.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Pkt. 1 verwiesen. Das Bauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung deutlich überarbeitet.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daraus kein weiterer Handlungsbedarf. Das Projekt wird keine, u.a. aufgrund seiner Größe und der inzwischen vorgenommenen Überarbeitung, großstädtische Verhältnisse in Oberursel nach sich ziehen. Darüber wird die Beteiligung der Bürger im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und weiterer freiwilligen Angebote der Stadt gewährleistet.

Oberursel, den 06.02.2020

61440 Oberursel-Bommersheim

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

Fre

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegeben Bebauungsplan Nr. 254 möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. 1. Dichte der Bebauung: Die Erläuterungen des B-Planes erhalten die folgende Passagen:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:
- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.“

„Im Verhältnis zur Größe des Plangebiets, das in der Gesamtheit dem Bruttowohnbauland entspricht (ca. 1,8 ha) wird somit eine Wohnsiedlungsdichte von 77 Wohneinheit je ha Bruttowohnbauland erreicht.“

Dieses massive Großstadtniveau bezogen auf die immerhin 1,8 ha Größe des Plangebiets wird nur durch eine Mittelung mit existierenden benachbarten Siedlungen in den zulässigen Bereich gedrückt. Unseres Erachtens widerspricht diese Betrachtung massiv der besonderen Eigenart Bommersheims (dörflich geprägt und teilweise in Nachbarschaft zu ländlich geprägten Feldern, dies entspricht auch der Darstellung Bommersheims auf der Internet-Präsenz der Stadt Oberursel), was sich unter anderem beispielsweise auch in der nur schwach ausgeprägten nahen Versorgungsinfrastruktur äußert. So ist beispielsweise im Bereich des B-Planes kein Nahversorger (Supermarkt) in fußläufiger Entfernung!

Wir bitten hier ausdrücklich darum, die rote Linie von 45-60 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland bezogen auf die Größe des Plangebiets nicht zu überschreiten, so wie dies für die U-Bahn-nahen Siedlungen auch vorgesehen ist.
2. 2. Verkehrssituation: Die Doppelkreuzung Bommersheimer Str./Frankfurter Landstraße/Zimmersmühlenweg ist ein stadtbekanntes Nadelöhr, die Doppelkreuzung wird u.a. von der U-Bahn gekreuzt. Neben dem hier diskutierten Bebauungsplan gibt es derzeit mehrere umfangreiche im Bau (genannt seien: Bürogebäude an der Frankfurter Landstraße, Gewerbegebiet an der Frankfurter Landstraße, Wohnungsbau in der Geschwister-Scholl-Straße) bzw. in Planung befindliche Projekte (genannt seien: weiteres Gewerbegebiet an der Frankfurter Landstraße, Wohnungsbau am Alten Friedhof, Bebauungsplan 233 Neumühle), von denen jedes einzelne weitere substantielle negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss an der Doppelkreuzung hat und es dementsprechend zu einer drastischen Aufsummierung kommt.

Im Verkehrsgutachten sind diese konkreten Entwicklungen nicht berücksichtigt.

61440 Oberursel
(06.02.2020)

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. Es besteht kein Anlass, die Ausführungen der Untersuchung anzuzweifeln.

Im Verkehrsgutachten zum B-Plan 240 „Frankfurter Landstraße 66“ des nahegelegenen Nachbarprojekts der Bürogebäude an der Frankfurter Landstraße (siehe Sitzungsunterlagen Bau- und Umweltausschuss vom 29.11.2017, Verkehrsgutachten, S. 7) steht geschrieben:

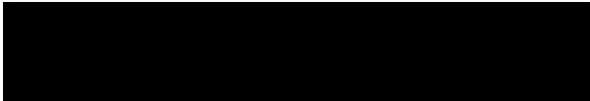
„Für die Doppel-LSA L3004/ Zimmersmühlenweg/ Bommersheimer Str. mit Querung der U-Bahnlinie 3 ist künftig eine baulich-betriebliche Umgestaltung und Optimierung vorgesehen, da die Verkehrsqualität im Bestand **unzureichend** ist.“

Ein zur Linderung vorgesehener Kreuzungsumbau mit eigener Rechtsabbiegespur von der Bommersheimer Straße hat jedoch nicht stattgefunden!

Lagen dem Gutachterbüro des nun erstellten Bebauungsplans 254 Informationen über die bereits im Bau bzw. in konkreter Planung befindlichen benachbarten Bauprojekte vor? Aus den Unterlagen ist das nicht zu entnehmen.

Wir erwarten, dass zunächst die Verkehrssituation im Zusammenhang mit benachbarten Bauprojekten bereinigt wird, bevor der Bebauungsplan 254 beschlossen wird und dass zudem die Anzahl der auf dem Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten signifikant reduziert wird.

Mit freundlichen Grüßen



Die Verkehrsknoten Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße / Zimmersmühlenweg /U-Bahn 3 hat eine nachweislich schlechte Verkehrsqualität (Einstufung F). Das heißt zum Beispiel, beim Passieren des Knotens ist in der Spitzenstunde mit einer durchschnittlichen Reisezeitverzögerung im zweistelligen Sekundenbereich zu rechnen. Der Knoten hat eine Ausdehnung von über 100 Metern. Die schlechte Verkehrsqualität des Knotens ist insbesondere in der Geometrie, den vielfältigen Verkehrsbeziehungen und des nicht in die Signalisierung koordinierten U-Bahnverkehrs zu suchen. Die Verkehrsbelastung dieses besonderen Knotens ist bereits im Bestand für die Verkehrsqualität nicht so bedeutsam, wie die Geometrie und die Verkehrsbeziehungen. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass durch Neubauten induzierte Verkehre die Verkehrsqualität in dem Knoten nicht merklich beeinflussen wird.

an die Stadtverwaltung Oberursel

Wir, die Unterzeichner, sind gegen den Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“.

Begründung:

1. ➤ Mit rund 140 Wohneinheiten für etwa 340 Menschen, was eine Zunahme um mehr als 720 Fahrten mit einem Kraftfahrzeug pro Tag zur Folge hat. Der zusätzliche Verkehr von ungefähr 220 Fahrzeugen verstopft nicht nur die Zu- und Ausfahrten sondern verschlimmert auch die Verkehrslage im Ortskern in erheblichem Maße und hat ein erhöhtes Lärmaufkommen zur Folge.
2. ➤ Darüber hinaus ist die Schul- und Betreuungssituation von Kindern nicht geklärt.
3. ➤ Es fehlt ein Gesamtkonzept, das die Bebauung entlang der U3 Richtung Niederursel berücksichtigt.
4. ➤ Es ist kein Gemeinnutz mehr erkennbar.
5. ➤ Fehlende Ausgleichsflächen.
6. ➤ 14 m hohe Wohnblocks (Bauklötze) passen nicht zum dörflichen Charakter von Bommersheim - auch nicht in einem Randgebiet.

Wir erwarten eine Alternative zum Bebauungsplan

7. ➤ mit einer geringeren Bebauungsdichte,
8. ➤ basierend auf einer harmonischen und nachhaltigen Planung, die den Dorfcharakter, die Bedürfnisse von Bommersheim sowie den direkten Anwohnern und den neuen Dorfbewohnern berücksichtigt,
9. ➤ die Ausgleichsflächen nachweist.

Name	Vorname	Straße	Plz	Ort	Datum	Unterschrift
			61440	Oberursel	10.02.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel	10.02.20	
			61440	Oberursel	10.02.20	
			61440	Oberursel	10.02.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel	10.2.20	
			61440	Oberursel		
			61440	Oberursel		
			61440	Oberursel		
			61440	Oberursel		

Unterschriftenliste 13 Bürger/innen (10.02.2020)

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 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.

Eine weitergehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 5. und 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen.

Zu 6. bis 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Nord-Osten des Plangebietes wurde im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert. Insgesamt erfolgte eine Überarbeitung der Planung, welche die bestehenden Strukturen in Bommersheim nun deutlich angemessener berücksichtigt.

61440 Oberursel

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

02	04	10	100	103	20
202	02	04	10	100	103
61	614	65	653	654	70



Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

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

1. Unter den bereits veröffentlichten Bedenken möchte ich besonders auf die schwierige Verkehrssituation aufmerksam machen, da mir der Bebauungsplan in dieser Hinsicht nicht durchdacht scheint. Ich versuche, Fahrten mit dem Auto weitestgehend zu vermeiden, aber wenn ich z.B. zum Rewe nach Stierstadt fahren muss, wähle ich schon heute bewusst verkehrsärmere Zeiten und kaufe dann eher abends nach dem Berufsverkehr ein, weil ich sonst viel zu lange brauche. Wenn man also heute schon nicht mehr unbedenklich zu jeder Zeit fahren kann, wie soll es dann erst werden, wenn noch hunderte weitere Bürger auf den Straßen sind?! Der Kreuzungsbereich Frankfurter Landstr./Bommersheimer Str./Zimmersmühlenweg ist schon heute überlastet. Zusätzlich muss mit weiterem Verkehr durch das Townus-Bürogebäude gerechnet werden.
Auch die Bommersheimer Straße ist schon heute total überlastet, was ich sowohl als Autofahrerin als auch als Radfahlerin zu spüren bekomme. Schon heute sind die Leute zunehmend aggressiver im Verkehr. Weiter Richtung Ortskern ist die Verkehrssituation besonders absurd. In der Bommersheimer Straße zwischen Wallstraße und Lange Straße muss immer häufiger rangiert und rückwärts gefahren werden, weil alles zugeparkt ist (meiner Meinung nach sollte man dort nicht mehr parken dürfen, damit der Besitz von auch bei Bommersheimern beliebten Zweitwagen unattraktiv wird... Ein aktuelles Beispiel hierzu: der Bäcker Müller renoviert gerade das blaue Eckhaus Lange Str./Burgstr. Dort ziehen mehrere junge Paare ein, die zwei Autos besitzen. Aus diesem Grund haben unsere Nachbarn ihren dort gemieteten Stellplatz verloren und müssen nun weiter weg parken.)
2. Auch aus Naturschutzgründen bin ich gegen den o. g. Bebauungsplan. Es wird wieder einmal wertvoller Boden zugestampft, was schädliche Effekte auf das Mikroklima und das Tierleben hat. Schon bei der neuen Stichstraße „Im Wall“ wurde auf Einwände wegen des Naturschutzes keinerlei Rücksicht genommen und eine in meinen Augen völlig überdimensionierte Straße inkl. Wendehammer gebaut. Nach und nach wird Bommersheim zubetoniert. Dies darf sich nicht wiederholen.

61440 Oberursel (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.

Die Stadt Oberursel erkennt die vorgebrachten Belange sehr wohl an. Neben dem Schutz der natürlichen Grundlagen ist aber auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine bedeutende kommunale Aufgabe. Daher begrenzt sich das Plangebiet, im Sinne eines ausgewogenen Kompromisses, auch nur auf den Geltungsbereich, für den bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht. Eine darüber hinausgehende Bebauung wird nicht vorbereitet. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

3.

Ich bitte Sie daher, den o. g. Bebauungsplan gar nicht oder in einer deutlich abgespeckten Variante umzusetzen. Vergessen Sie bitte nicht, dass wir Oberurseler Bürger auch Wähler sind und dass es in unser aller Interesse ist, dass die Oberurselerinnen und Oberurseler gerne in ihrer Stadt leben und positiv von ihrer Stadt und der lokalen Entwicklung sprechen. Niemand hat etwas davon, wenn die Bürger sich nicht gehört fühlen und wenn über die Köpfe der Menschen hinweg und gegen ihren Willen gebaut wird.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die Belange der bestehenden und angrenzenden Bebauung in deutlich stärkerem Maße.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Schritten. Der Öffentlichkeit wurde und wird entsprechend Raum zur Äußerung gegeben; die Einbindung wird im Planungsprozess gewährleistet.

61440 Oberursel

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
32	323	324	41	50	
61	614	65	653	654	70

Oberursel, 13.02.2020

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

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

1. ich möchte meine Einwände gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 vorbringen. Das geplante Baugebiet ist offenbar der Einstieg in die Erschließung des im Flächennutzungsplan aufgeführten Gebietes für Bestand und Planung von Wohnbaufläche. Angesichts der Bevölkerungszunahme und der bereits vorgenommenen Nachverdichtung im Stadtgebiet ist der genannte Bebauungsplan Teil einer logischen Entwicklung. Nichtsdestotrotz empfinde ich die Einordnung des Bebauungsplans in ein Gesamtkonzept künftiger Stadtentwicklung als mangelhaft.

1. Mangelnde Eingliederung in bestehende Bausubstanz
2. Die geplante hochverdichtete Bauweise liegt deutlich über den Dichtevorgaben für Wohnbaugebiet von 45-60 Wohneinheiten im Einzugsgebiet von S- und U-Bahnhaltepunkten. Das worst-case Szenario von 77 Einheiten liegt auf Großstadtniveau und kollidiert ganz grundsätzlich mit der gewachsenen Dorfstruktur der unmittelbaren Umgebung. Die Miteinbeziehung des angrenzenden Immobilienbestandes senkt zwar rechnerisch den Dichtewert, berücksichtigt jedoch in keiner Weise den ästhetischen Bruch zwischen den Baugebieten. Ohne fließende Übergänge in der Bebauungsdichte wird das neue Baugebiet als Fremdkörper wahrgenommen werden, wodurch mittelfristig ein Attraktivitätsverlust durch die Zerstörung des dörflichen Charakters von Bommersheim droht.
3. Der zur Diskussion stehende Bebauungsplan weicht zudem vom rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan Nr.3 „Lange Straße / Wallstraße / Bommersheimer Straße / An der Friedenslinde“ ab. Der dort zugedachten Nutzung als „Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht ausreichend Rechnung getragen. Der Anteil von 30% preisgebundenen Wohnungen dürfte den Mangel an bezahlbarem Wohnraum kaum lindern. Wieso wird diese ursprünglich zugedachte Nutzungsform im Bebauungsplan nicht berücksichtigt?

2. Fehlendes integratives Mobilitätskonzept
4. Die verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan kann nicht über ein fehlendes integratives Mobilitätskonzept hinwegtäuschen. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass der Personenkraftverkehr die zulässigen Grenzwerte für Wohnstraßen knapp unterschreiten wird. Dabei

61440 Oberursel (13.02.2020)

Eingegangen:
18. Feb. 2020
GB 61

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2.: 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 Bauleitplanung wird in jedem Fall die maximal vorgegebenen Dichtewerte einhalten und somit mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar sein. Das Planungs- und Baukonzept wurde zum Entwurf grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung des Stadtteils deutlich stärkerem Maße. So wurde z.B. 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.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist grundsätzlich korrekt. Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch allerdings grundsätzlich zulässig und nicht zu beanstanden, zumal die seinerzeit vorgesehene Nutzung nicht realisiert wurde und dafür aktuell kein Bedarf mehr besteht. Vorliegend daher nun 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.

wird meines Erachtens die Situation in Wallstraße und Bommersheimer Straße trotz Verkehrserhebung falsch eingeschätzt. Die jetzige Verkehrslage ist aus Sicht der Anwohner bereits katastrophal. Insbesondere zu Stoßzeiten kommt es zu Rückstau auf der Bommersheimer Straße durch den Verkehrsknotenpunkt mit der Frankfurter Landstraße, an dem zusätzlich Straßenbahn- und Radverkehr anliegen. Dasselbe gilt für die Wallstraße in Folge des hohen Verkehrsaufkommens auf der Homburger Landstraße. Bereits heute ist der Abgasgeruch auf der straßenabgewandten Seite des Hauses Wallstraße 3 in den Abendstunden unerträglich.

Der Verkehrsabfluss ist auf beiden Straßen durch die beengte Parksituation bereits erschwert. Eine eher konservativ geschätzte Erhöhung um 722 Fahrten pro Tag wird beide Straßen überlasten. Hierbei gehe ich entgegen der Prognose der verkehrlichen Bewertung davon aus, dass ein Abfluss über die Bommersheimer Straße in Richtung Norden von untergeordneter Bedeutung sein wird. Die über eine Ampelanlage geregelte Zufahrt zur Homburger Landstraße über Bommersheimer Straße und Lange Straße erscheint zunächst attraktiver als die Vorfahrtsregelung über die Wallstraße und rechtfertigt die Annahme des Verkehrsabflusses. Durch vier Einmündungen an denen Vorfahrt zu gewähren ist, durch die Enge der Gassen und die Unübersichtlichkeit insbesondere der Kreuzung Lange Straße / Bommersheimer Straße wird die Attraktivität dieser Route jedoch so stark gemindert, dass der Verkehrsstrom über die Wallstraße deutlich stärker ausfallen wird als erwartet. Damit ist zu befürchten, dass die Einmündung Wallstraße / Homburger Landstraße zu Stoßzeiten kollabiert, weshalb die Forderung nach einer kostspieligen Ampelanlage nicht lange auf sich warten lassen wird. Da auch diese den Rückstau nicht verhindern kann, münden die zu erwartenden Diskussionen im schlimmsten Falle im Ruf nach einer Südumgehung Bommersheims. Langfristig ist das insbesondere angesichts der zu erwartenden Folgeprojekte entsprechend des Flächennutzungsplanes zu befürchten.

5. Weiterhin findet der Einfluss des Baustellenverkehrs während der Bauphase keine Berücksichtigung. Wie wird die Baustelle durch die zu erwartenden großen Baufahrzeuge angefahren werden? Die Zufahrt über Wallstraße und Bommersheimer Straße dürfte sich in Anbetracht der oben angeführten Sachverhalte als schwierig gestalten. Zusätzlich zum erhöhten Verkehrsaufkommen durch LKW wird auch die zu erwartende Verschmutzung der Fahrbahn insbesondere für Radfahrer zum Sicherheitsrisiko werden. Hierdurch wird der Anschluss an den Radweg Richtung Frankfurt, der hauptsächlich über die Bommersheimer Straße angefahren wird, während der gesamten Bauzeit beeinträchtigt. Auch nach dem Abschluss der Bauphase ist die zu erwartende Verkehrsdichte angesichts des Mischverkehrs (siehe verkehrliche Bewertung, S. 3) ein dauerhaftes Sicherheitsrisiko für Radfahrer. Die vorliegende Planung lässt eine realistische Einbindung des Radverkehrs vermissen. Mit wie vielen Radfahrten ist im Tagesmittel zu rechnen? Wo könnte das zu Konflikten mit dem Autoverkehr führen und wie wird die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gewährleistet? Wieviele Autofahrten könnten eingespart werden, wenn ein attraktives Radwegenetz angeboten würde? Wie ist es erklärbar, dass eine Gemeinde, die erst kürzlich einen Klimaschutzmanager eingestellt hat, diese planerischen Aspekte so sträflich vernachlässigt? Gerade hier bietet doch die Neuerschließung eines Baugebietes einmalige Chancen!

3. Bedenken bzgl. Umwelt und Naherholung

6. In diesem Kontext möchte ich darüber hinaus ausdrücklich kritisieren, dass der Großteil der verbliebenen strukturierten Grünfläche im Südosten Bommersheims beseitigt werden würde. Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrags stehen der Bebauung bei entsprechender Beachtung der Ausgleichsmaßnahmen zwar nicht im Wege, doch ist dieser Gehölzgürtel der letzte Rückzugsort für die bereits stark verarmte Fauna des Siedlungs- bzw. Feldrandes. Es ist zweifelhaft, ob die Planvorgabe von 50% Bepflanzung der Freifläche mit einheimischen Pflanzen eine angemessene Kompensation darstellen kann. Inwiefern ist sichergestellt, dass ökologisch bedeutungsvolle Großgehölze und Gebüsche für Struktur sorgen? Erfahrungsgemäß wird nicht überbaute Grundstücksfläche im Umfeld von größeren Wohngebäuden und Mehrfamilienhäusern

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 baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets können die Auswirkungen möglichst gering gehalten werden. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist jedoch auch eine bedeutende kommunale Aufgabe, auf die nicht gänzlich verzichtet werden kann. Das vorliegende und räumlich begrenzte Plangebiet wird aufgrund der bereits in Teilen vorhandenen Infrastruktur daher als vertretbar eingestuft.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffskompensation wird vor allem auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst ist selbstverständlich nicht möglich, aber die grünordnerischen Festsetzungen für das Plangebiet leisten ebenfalls einen Beitrag zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte erfolgt im Rahmen des entsprechenden Fachbeitrags, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung finden werden.

eher anhand eines möglichst geringen Pflegeaufwands und der Übersichtlichkeit gestaltet. Auch die Pflanzungen im öffentlichen Raum des geplanten Wohngebiets werden den Strukturverlust nicht kompensieren können, da lediglich Großgehölze als Parkplatz und Straßenrandbegrünung vorgesehen sind bzw. Sicherheitsbedenken der Anpflanzung von niedrigen Sträuchern und Hecken entgegen stehen. Angesichts schwindender Biodiversität und gleichzeitig gesteigerter öffentlichen Wahrnehmung des Problems möchte ich davon ausgehen, dass ein Interesse an einem möglichst naturverträglichen Eingriff besteht, der auch langfristig Raum für Tiere und Pflanzen lässt. Den positiven Einfluss von Grünflächen auf das Siedungsklima erwähne ich hier nur am Rande.

7.

Da der Naherholungsraum (Spaziergänger, Jogger, Radfahrer) zwischen Frankfurt und dem Vortaunus stetig weiter dezimiert wird möchte ich abschließend noch auf den Wert der Grün- und Weideflächen für die Naherholung hinweisen. Diese ist essenziell für die physische und psychische Gesundheit und muss langfristig möglich sein. Dazu bedarf es zusammenhängender naturnaher Flächen.

8.

Ich möchte davon ausgehen, dass der Gemeinde Oberursel an einer langfristig positiven Stadtentwicklung gelegen ist und bitte Sie darum, den vorgelegten Bebauungsplan hinsichtlich der vorgebrachten Einwände zu überarbeiten. Des Weiteren bitte ich Sie darum, zu meinen Einwänden schriftlich Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden grundsätzlich geteilt. Neben dem Schutz des Freiraums und der natürlichen Lebensgrundlagen ist aber auch die Bereitstellung von Wohnraum eine bedeutende kommunale Aufgabe. Die Inanspruchnahme des vorliegenden Plangebiets mit seinem begrenzten Geltungsbereich, für das bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht, wird daher als vertretbarer Kompromiss bewertet. Eine darüber hinausgehende Bebauung bereitet der Bebauungsplan nicht vor.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wurde entsprochen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und angepasst. Die Berücksichtigung der nebenstehenden Stellungnahme erfolgt im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens. Der Einwander erhält zu gegebener Zeit entsprechend Rückmeldung.

Betrifft: Bauvorhaben, Bebauungsplan Nr. 254, „Mutter- Teresa- Straße „

Sehr geehrter Herr Breese,

Mit großer Bestürzung nehme ich das Bauvorhaben, Bebauungsplan Nr. 254 „ Mutter- Teresa- Straße“ in Bommersheim Süd zu Kenntnis. Ich selbst bin seit 12 Jahren Mieterin der [REDACTED] und habe in den letzten Monaten sehr viel Baulärm, zuerst im Nachbargrundstück, durch Abriss des Hauses Nr. 3, dann Bebauung an der Frankfurter Landstraße, Sperrung der Frankfurter Landstraße, dadurch starkes Verkehrsaufkommen in der Bommersheimerstraße, Bauarbeiten an den Gleisen und starke Befahrung auf der Bommersheimerstraße hinter mir. Ich hoffe, das jetzt wieder etwas Ruhe eintreten wird, aber dem ist leider nicht so. Ich trage mich schon mit Umzugsgedanken.

Das zerrt sehr stark an meinen Nerven und ich habe deshalb folgende Fragen:

1. Sieht der Bauplan eine **Umgehungsstraße**, z.B. durchs Feld in Richtung Frankfurt vor, oder wird der ganze Verkehr dann zusätzlich durch die Bommersheimerstraße geleitet?
 2. Wie sieht es mit **Neubau von Kindertagesstätten und Schule /Hort** aus. Die zusätzlichen Kinder müssen ja auch gut versorgt und betreut sein.
 3. Wie sieht es mit zusätzlichen **Lebensmittelgeschäften** in dem Neubaugebiet aus, damit das Verkehrsaufkommen in der Bommersheimerstraße eingedämpft wird.
 4. Ist zusätzlich eine weitere **Bebauung in Richtung U- Bahn- Haltestelle** geplant? Wenn nicht kann ich das **schriftlich** haben?
 5. Werden zusätzlich **genügend Parkplätze** zur Verfügung stehen, es sind jetzt schon zu wenig in der Bommersheimerstraße und Umgebung, sodass ich oft weit laufen muss um nach Hause zu kommen.
 6. Ich kann mir auch vorstellen, dass die **Kriminalität** bei so engem aufeinander Wohnen zunehmen wird, was ich sehr bedauern würde. Ich fühle mich dann nicht mehr sicher in meinem gemütlichen Heim.
8. Ich bedauere sehr, dass durch das Bauvorhaben der gemütliche „Dorfcharakter“ verloren geht und die Menschen, die hier wohnen in ihrer Ruhe und Ausgeglichenheit massiv beeinträchtigt werden. Aggressivität und Unbehagen ist hier leider schon vorprogrammiert.
9. Zusätzlich leidet die Natur und der Vogel-, beziehungsweise Tierbestand wird sich drastisch verringern, die Kornfelder und deren Bepflanzungen werden geringer und abnehmen.

Ich hoffe auf eine schriftliche Antwort Ihrerseits

Mit freundlichen Grüßen

Oberursel, 13.2.2020 (fristgerecht)

61400 Oberursel (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht keine zusätzliche Anbindung an die Frankfurter Landstraße vor.

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 %.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Eine konkrete Ansiedlung eines Nahversorgers in vorliegend jedoch aktuell nicht absehbar.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 6.: 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.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Annahme, dass durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Ortslage mit einer zunehmenden Kriminalität zu rechnen ist, kann nicht nachvollzogen werden. Es ergibt sich daher an dieser Stelle kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 9.: 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 zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen.

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

12.02.2020

Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ Anregungen zum Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,
folgende Anregungen zum Bebauungsplan möchte ich gerne hier darlegen.

Kurz zu Beginn ein Auszug ihres Interviews, Herr Brum zur Direktwahl des Bürgermeisters aus der TZ vom 12.05.2015.

1.

Bommersheim Süd ist zum Wahlkampf-Dauerbrenner geworden. Butter bei die Fische: Was sind konkret Ihre Ideen für diese 18 Hektar?

BRUM: Das Gebiet Bommersheim Süd ist Potenzialfläche für die Zukunft. Es sind auch keine 18 Hektar mehr, sondern etwa 16 Hektar. Ob, wann und in welchem Umfang diese Flächen einmal genutzt werden, das wird erst in mittlerer Zukunft zu entscheiden sein. Dass die CDU auf diese Fläche ganz verzichten will, ist zu kurzfristig und zeugt von wenig Verantwortung. Die CDU hat in der Vergangenheit viel mehr Bauflächen gefordert. Das Ganze ist dem Wahlkampf geschuldet.

Was heißt für Sie konkret Potenzialfläche?

BRUM: Bommersheim Süd ist seit rund 50 Jahren als Bauerwartungsland in den Plänen. Es ist aber auch eine Fläche, die nicht zwingend bebaut werden muss.

Wie viele Wohneinheiten können Sie sich denn für Bommersheim Süd maximal vorstellen?

BRUM: Wir hatten im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes darüber gesprochen, und es wurde dargestellt, dass nur eine behutsame Entwicklung möglich ist. Es gibt aber eine Reihe zwingender Bedingungen, unter anderem eine direkte Zufahrt von der Frankfurter Landstraße und das Vorhandensein ausreichender Infrastruktur. 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.

Eine Zahl lassen Sie sich nicht entlocken?

BRUM: Es gibt keine konkreten Planungen, und es ist nicht möglich, eine ausgerechnete Zahl zu nennen. Ich bin gespannt, was der Beirat Bommersheim, der dazu eine Arbeitsgruppe gebildet hat, vorschlagen wird.

2.

Das eine Bebauung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Wallstraße und Frankfurter Landstraße möglicherweise stattfindet, war mir bereits in meiner Kindheit vor ca. 50 Jahren, aufgewachsen in der Wallstraße 79, jetzt wohnend in der Wallstraße 78a bekannt und wurde auch seitdem befürchtet.

3.

Vielversprechend waren da 2015 die Aussagen: "behutsame Entwicklung" und "Aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Mietwohnungsbau". Überrascht bin ich jedoch jetzt bei der Offenlegung der Pläne zum neuen Baugebiet "Mutter-Teresa-Straße" von den Dimensionen der neuen Bebauung.

- 61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 3. bis 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die Belange der bestehenden und angrenzenden Bebauung in deutlich stärkerem Maße.

4. Bei einer Verdichtung der Bebauung auf 77 WE/ha kann hier nicht gerade von *behutsamer Entwicklung* gesprochen werden.
Eher sehe ich hier ein Vorgehen, möglichst viele neue Einwohner auf kleiner Fläche direkt zwischen die bestehende dörfliche Bebauung einzuklemmen.
5. Wohnblöcke von großer Ausdehnung und viergeschossiger Höhe so dicht an die best. Grenzen (Baugrenzabstand aus Bebauungsplan gemessen: etwa 3 m) zu planen zeigt doch von wenig Feingefühl gegenüber der zum Teil schon Jahrzehnte lang dort lebenden Bommersheimer Bevölkerung.
Thema: Verschattung der Gärten, direkter Blick auf massiven Gebäude, keine Privatsphäre usw...
6. Der jetzige Bebauungsplan sieht zwar nur eine Bebauung bis Haus Wallstraße 77 vor, hat aber dennoch sicher Auswirkungen auf die Lebensqualität meiner [REDACTED]
Besonders auch während der Bauphase. Später ist es beabsichtigt, dass mein Bruder oder ich das Haus übernehmen.
7. Wenn die Bebauung möglicherweise in einem mittleren Zeithorizont, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, erweitert wird, könnte es dann angrenzend an das Grundstück Wallstraße 79 auch passieren, dass meinen Eltern, beziehungsweise dann mir ein überhöhter Wohnklotz in drei Meter Abstand vor die Gartengrenze gestellt wird. Würde Ihnen das gefallen?
8. Ich bin der Meinung, dass es wichtig ist Rücksicht auf die jetzigen Anwohner und die ortsübliche Bebauung zu nehmen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ich habe große Bedenken, dass die extrem dichte Bebauung mit geringen Abständen zur Bestandsbebauung bei weiteren Bauabschnitten ebenso rücksichtslos weitergeführt wird. Mir fehlt hier ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Gesamtfläche und ich möchte gerne von Ihnen wissen wie das aussehen wird.
9. Um auf diese bestehenden Einwohner Rücksicht zu nehmen erwarte ich eine größere begrünte Abstandsfläche zwischen den neuen Bauwerken und den bestehenden Grundstücken. So kann hier ein naturnaher Ausgleich für die wegfallenden Biotop/Naturgärten geschaffen werden. Gerade in der jetzigen Zeit, in der von den Kommunen eine „grüne Stadtplanung“ unter Rücksichtnahme auf Natur und Mensch erwartet wird ein Muss.
Um keinen brutalen Höhenschnitt zwischen der best. Wohnbebauung und den neuen Wohnblöcken zu schaffen, sollte eine langsame Höhenanpassung, angefangen auf Höhe der Bestandsbebauung stattfinden, die sich langsam zu den grenzfernen Wohnblöcken steigert.
10. Weiterhin ist mir unklar, welche Maßnahmen sie ergreifen möchten, um die Parkplatzsituation bei dem sich dann einstellenden Fahrzeugzuwachs im Bereich Wall- /Bommersheimer Straße zu regeln. Diese ist jetzt schon ausgereizt bzw. katastrophal, besonders während Veranstaltungen in der Freien Evangelischen Gemeinde. Auch nicht jede*r Neubürger*in wird sein Fahrzeug immer in die Tiefgarage parken bzw. empfängt auch mal Besuch mit einem Auto.
11. Weiterhin ist der Verkehr auf den engen Wohnstraßen obere Wallstraße und Bommersheimer Straße einschl. den Anbindungen an die Frankfurter Landstraße und auch an die Homburger Landstraße derzeit schon weitab vom Idealzustand.
Wie soll das dann erst mit dem zusätzlichen KFZ-Aufkommen aus der Mutter-Teresa-Straße gemeinsam mit dem zusätzlichen Verkehr aus den sonstigen Stadtteil-Nachverdichtungen (Baugebiet Geschwister Scholl Straße, im Bau befindlicher Bürokomplex, sonstige im Planung/Bau befindliche Wohnhäuser) werden? Ist diese Situation denn ausreichend in Ihren Planungen berücksichtigt? Eine Verringerung der Bebauungsdichte ist hier eine Maßnahme, die ich mir wünsche, um die Verkehrssituation zu entlasten.
Über eine Empfangsbeteiligung auch per E-Mail freue ich mich und erwarte eine schriftliche Stellungnahme zu meinen Einwänden.
Mit freundlichen Grüßen und vielen Dank für die Beachtung.
[REDACTED]

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Abstand der künftigen Gebäude zum Anwesen Wallstraße 79 beträgt rd. 15 m (bis zu Grundstücksgrenze) sowie rd. 30 m zum bestehenden Gebäude. Die Abstände werden als ausreichend und nicht rücksichtslos bewertet, zumal unmittelbar südlich und südöstlich des Anwesens keine Bebauung vorbereitet wird. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind temporär und klingen nach der Bauphase ab. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht vor.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die Belange der bestehenden und angrenzenden Bebauung in deutlich stärkerem Maße. Ein Konzept für eine darüber hinausgehende Bebauung liegt derzeit nicht vor.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurden grundsätzlich entsprochen. Der Abstand der geplanten Bebauung wurde im Entwurf erhöht, die Höhe der vorgesehenen Gebäude im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße deutlich reduziert.

Zu 10.: 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.

Zu 11.: 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.

per Mail an: stadtentwicklung@oberursel.de

Magistrat der Stadt Oberursel
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
H. Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Oberursel, 11. 02. 2020

Bebauungsplan 254 „Mutter Theresa Straße“

Sehr geehrter Herr Breese sehr geehrter Herr Brumm

gegen diesen Bebauungsplan, bekannt gegeben am 14. 01. 2020 erhebe ich
fristgerecht folgende Einwende:

1. 1. Der Plan verstößt gegen eine Grundregel: Ein Bauvorhaben soll sich harmonisch in die Bebauung der Umgebung und in die Landschaft einpassen.
Das Vorhaben befindet sich in der Ortsrandlage von Bommersheim, einem Ort mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt durch relativ niedrige, einzeln stehende Gebäude mit einem Garten zur Außenseite. Der Gartenanteil beträgt etwa 2/3 der Grundstücksfläche. Der Garten bildet einen harmonischen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Er hat damit auch eine ökologisch wichtige Funktion.
Bei der neuen geplanten Bebauung überragen die Gebäude mit vier Geschossen erheblich die bestehenden Nachbargebäude. Die einzelnen Wohneinheiten haben eine erheblich höhere Grundfläche, es fehlen Gartenbereiche. Durch die Dichte der Bebauung wirkt der gesamte Gebäudekomplex wie ein Fremdkörper.
Zu fordern wären kleinere, niedrigere Gebäude mit Garten, die deutlich weniger eng stehen.
2. 2. Die Brisanz der Erkenntnisse zum Klimawandel und zum Biodiversitätsverlust, dokumentiert in den Berichten des UN Weltklimarates IPCC (Intergovernmental Platform on Climate Change) und des Weltartenschutzrates IPBES (International Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) hat inzwischen die breite Öffentlichkeit erreicht. Neben der Klima-Erwärmung als Folge der Klimagas-emissionen ist die zunehmende Landdegradierung ein Hauptproblem.
Bauplanung ist eine Langfristplanung und sollte die zukünftige Entwicklung im Blick haben. Ein Wachstum von Ballungsräumen wie in der Vergangenheit würde die zukünftigen ökologischen und sozialen Probleme verschärfen.
Das Bauvorhaben „verbraucht“ fruchtbaren Boden in seiner gesamten Fläche. Die minimalen offenen Bereiche darin sind in ihrer ökologischen Funktion praktisch wertlos (Fußnote). Für dieses Bauvorhaben folgt daraus, dass dem Wohnraummangel auf dieser Fläche nur mit einer Bebauung mit deutlich geringerer ökologischer

61440 Oberursel (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wurden grundsätzlich entsprochen. Der Abstand der geplanten Bebauung wurde im Entwurf erhöht, die Höhe der vorgesehenen Gebäude im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße deutlich reduziert.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

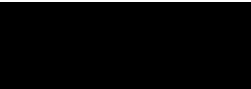
Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Neben der Nachverdichtung und der Nutzung und von Baulücken und Innenentwicklungspotentialen ist jedoch auch die Neuentwicklung von Wohnbaugebieten eine bedeutende kommunale Aufgabe, zumal der Wohnungsbedarf 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. Eine Neuinanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich wird vorliegend daher explizit nicht vorbereitet. Die Art der vorgesehenen Bebauung ermöglicht darüber hinaus eine effiziente Ausnutzung der Flächen.

Belastung begegnet werden darf: Weniger versiegelte Fläche, Gärten hin zu den Ackerflächen. Das bedeutet natürlich eine geringere Zahl neuer Wohneinheiten. Politische Lösungen müssen erarbeitet werden, um einer weiteren Verschiebung der Bevölkerungsdichte vom Land zur Stadt entgegen zu wirken und dadurch dem Mangel an Wohnraum in Ballungsgebieten zu begegnen. Naturräume und landwirtschaftliche Flächen sind wegen ihrer ökologischen Funktion zu erhalten.

3. Dachbegrünung
Soll eine Dachbegrünung ökologisch wirksam sein und eine Kühlfunktion im Sommer haben, bedarf es einer intensiven, kenntnisreichen Pflege. Die ist selten verfügbar oder teuer. Eine Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie halte ich für sinnvoller. Die Chance einer Gemeinschaftsanlage mit Speicher zur weitgehenden, kostensparenden Selbstversorgung mit Strom könnte hier genutzt werden.
4. Ein Problem stellen nach meiner Ansicht die Feuerwehrezufahrt wegen fehlender Zufahrtswege und die Abfallentsorgung wegen der weiten Entfernung zum Stellplatz der Abfallcontainer dar.
5. So wie jetzt geplant hätten die Bewohner kein verlockendes Angebot, „mal an die frische Luft zu gehen“. Ein Spaziergang zwischen Ackerflächen mit der Hochspannungsleitung vor der Nase und Gewebegebiet im Blickfeld hat keinen wirklichen Erholungswert. Auch die Vogelwelt ist bescheiden, nicht nur wegen der geringen Artenzahl, sondern besonders wegen der geringen Individuenzahl (bis auf Krähen). Umso wichtiger wären Gärten mit Büschen und Bäumen.
6. Die Grünflächen um die Wohneinheiten herum bieten keine Gestaltungsmöglichkeiten, da sie zu klein sind. Das erinnert eher an großstädtische Mietkasernen. Die Bäume sind eingequetscht zwischen Gebäuden, Straße und PKW-Stellflächen. Die Rede ist von „zahlreichen Kleinsägern“, die dort ihren Lebensraum finden würden. Ratten und Mäuse? Fledermäuse werden sich kaum einfinden, da es zu wenige Insekten gibt.
7. Ich schließe mich der mir bekannt gewordenen Kritik von Bommersheimer Bürgern hinsichtlich unkorrekter Berechnung der Bebauungsdichte, der sehr problematischen Verkehrssituation, fehlender sozialer/kultureller Einrichtungen und ungelöster Fragen zur Kinderbetreuung und Schule für das Vorhaben an.

Schlussfolgerung:

8. Unter dem Gesichtspunkt Transparenz und Demokratie sollte ein neuer Bebauungsplan unter Mitwirkung von Bommersheimer Bürgern erstellt werden, der die für den Ort wichtigen Aspekte berücksichtigt.
Mit freundlichen Grüßen



Ich bitte um Eingangsbestätigung. Eine Rückmeldung würde mich freuen.

Fußnote

Ein wieder eingebrachter, zuvor entnommener Oberboden hat seine Struktur verloren, da ihm die Durchwurzelung fehlt. Kleintiere, Bakterien und Pilze sind durch Sauerstoffmangel und Umschichtungen dezimiert. Der Boden verliert dadurch seine Aufnahmefähigkeit von Regenwasser und trocknet schneller aus. Die Bakterien können unter diesen Bedingungen über mehrere Jahre natürliche und chemische Stoffe nicht mehr verstoffwechseln. Letztere gelangen vermehrt ins Grundwasser.

privat/Bommersheim/Bebauungsplan-Einwend110220.docx

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird dennoch an der Festsetzung von Dachbegrünungen festgehalten. Darüber hinaus ist auch die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie problemlos möglich.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Dabei wurde auch die erforderliche Feuerwehrezufahrt geprüft und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Gleiches gilt für die Konzeption der Abfallentsorgung.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise können nicht vollständig nachvollzogen werden. Sie entziehen sich nach diesseitiger Einschätzung auch den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die maximal zulässige Grundflächenzahl orientieren sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung. Sie sind somit grundsätzlich für eine Be- und Durchgrünung ausreichend bemessen und ermöglichen gleichzeitig eine effiziente Ausnutzbarkeit der begrenzten Flächenressourcen. Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und ergänzende grünordnerische Festsetzungen definiert.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da vorliegend auf weitere eingegangene Stellungnahmen verwiesen wird und keine unmittelbaren Anregungen vorgebracht werden, sind die Behandlungen der Anregungen den jeweiligen Stellungnahmen der anderen Einwender zu entnehmen.

Zu 8.: 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.

Die bisher durchgeführten Beteiligungsprozessen haben darüber hinaus zu einer grundlegenden Überarbeitung des Bebauungskonzeptes geführt.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Februar 2020 20:38
An: Breese, Wolfgang
Betreff: Einspruch Mutter Teresa

Sehr geehrter Herr Breese,

1. auch ich möchte vom Einspruchsrecht hinsichtlich des Bauvorhabens "Mutter Teresa" Gebrauch machen, wie schon viele vor mir und hoffentlich noch einige nach mir.
 2. Meine kürzlich verstorbenen Großeltern haben knapp 65 Jahre in der Wallstraße gelebt. Ich habe einen großen und schönen Teil meiner Kindheit in ihrem Haus und Garten verbracht. Das Besondere an ihrem Grundstück war zweifelsohne der freie Weitblick über die Felder und auf die entfernte Skyline von Frankfurt.
 3. Ich hoffe, Sie können nachvollziehen, dass die Aussicht, demnächst statt in die Weite gegen eine 14 m hohe Hauswand zu blicken, nicht gerade positiv aufgenommen wird.
 4. Ich nehme an, dass die 5 m Abstand, die die neuen Häuser zu den bestehenden Gartenzäunen in der Wallstraße haben sollen, Verhandlungsbasis sind, zumal die Häuser in der Wallstraße mindestens 15 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen.
 5. Ich gehe davon aus, dass auch die 14 m Gebäudehöhe Verhandlungsbasis sind, andernfalls sehen die in ihren Wohnzimmern sitzenden Bewohner*innen der Wallstraße künftig nicht mehr ca 1/3 Felder und 2/3 Himmel sondern lediglich noch Hauswand.
 6. Ich vermute, dass die Planer an einer Integration der neuen Bewohner*innengruppe interessiert sind und dass es nicht erwünscht ist, dass sich zwischen dem "alten" und dem "neuen" Bommersheim eine Kluft bildet. Deshalb erachten sie es mit Sicherheit auch als sinnvoll, die geplante zur bestehenden Bebauung hin zu öffnen, beispielsweise durch gemeinsame Grünflächen, statt sie dagegen abzuschotten.
 7. Ich liege sicherlich richtig in der Annahme, dass das Bauvorhaben, welches Wohnraum für hunderte von Menschen bieten soll, auch eine entsprechende Infrastruktur, d.h. Einkaufsmöglichkeiten, Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen und soziale Begegnungsräume beinhalten wird. Andernfalls sehe ich die Gefahr einer ghettartigen Situation, ohne fußläufige Erreichbarkeit der o.g. alltäglichen Angebote.
- So weit meine Gedanken zur Bebauungsplanung "Mutter Teresa".
- Falls nicht alle meine Einwände Ihre Zustimmung finden, so hoffe ich von ganzem Herzen, dass das breite bürgerliche Interesse und Engagement in dieser Angelegenheit zu einem konstruktiven und fruchtbaren Dialog führen wird.

Ich verbleibe hochachtungsvoll und mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED] (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3. bis 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. 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. Darüber hinaus wurde der Abstand zur bestehenden Bebauung erhöht. Insgesamt berücksichtigt die neue Planungskonzeption die bestehende Siedlungsstruktur im Stadtteil in einer deutlich angepassten Art und Weise.

Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 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.

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

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 10. Februar 2020 23:16
An: Breese, Wolfgang
Betreff: Rückmeldung zum Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

zunächst bedanken wir uns für die sehr angenehme Unterhaltung vor einigen Tagen bei Ihnen im 4ten Stock des Rathauses. Kurz zur Erinnerung: Wir bewohnen das Eckgrundstück [REDACTED] Mutter-Teresa-Straße.

Wie bereits durch meine Frau und mich mündlich vorgetragen, möchten wir Ihnen nun schriftlich unsere Anregungen, Bedenken und Kritikpunkte zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 254, Entwurf 3, nennen, positiv wie negativ.

1.
Als direkte Anwohner nutzen wir, genauso wie die Bewohner der Gebäude [REDACTED] in der Mutter-Teresa-Straße gekennzeichneten Pkw-Stellplätze. Mit den zum Feld hin vorhandenen 3 Garagen (gebäudetechnisch sind es eigentlich nur 2), ergibt das 10 + 3 Stellplätze, plus 1-2 weitere auf dem vorhandenen geteerten Bereich vor der Pferdekoppel. Die Häuser [REDACTED] bestehen aus insgesamt 2 x 6 = 12 Wohneinheiten. Damit ist der Parkraum belegt. Hinzu kommt die Nutzung der genannten Stellplätze auch durch die Mitarbeiter und Besucher der IB gegenüber sowie weitere Bewohner der Häuser [REDACTED]

1. Der in dem Planvorentwurf gezeigte Bereich der Mutter Teresa Straße (künftig auch: MTS) ab Einfahrt Bommersheimer Straße zeigt **KEINERLEI** Parkraum, sondern weist die Straße als vollwertige Straße mit einer Breite von 8,50m aus.

Der Wegfall der Parkplätze wäre ein gravierender Nachteil für uns Anwohner!

2.
2. Der Planvorentwurf geht davon aus, dass die Breite der MTS 8,50m beträgt. Im Kreuzungsbereich bzw. Einfahrt zur MTS sind es aber „nur“ 8,30m. Wir bezweifeln daher, dass die Straße zu einer vollwertigen zweispurigen Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Seiten ausgebaut werden kann.

3.
3. Unsere Garagenzufahrt befindet sich genau zw. den Häusern 55 und 57. Sollten wir eine direkte Straße vor unserer Einfahrt haben, erschwert dies die Ein- und Ausfahrt erheblich, da nur rückwärts in die von den Eltern/Schwiegereltern genutzte Garage eingefahren werden kann.

4.
4. Die Verkehrsgutachten betrachten die Knoten Wallstraße/Bommersheimer Straße sowie Bommersheimer Straße/Geschw.-Scholl Straße und Frankfurter Landstraße inkl. U-Bahnverkehr. Bei einem vollwertigen Ausbau der Mutter-Teresa-Straße müsste die geltende Regelung „Rechts vor Links“ auch im Bereich der Mutter-Teresa-Straße/Spessartstraße/Bommersheimer Straße gelten! Dies wird im Gutachten **NICHT** betrachtet. Der Verkehr aus Richtung U-Bahn kommend, inkl. Stadtbuss, würde unnötigerweise abgebremst. Der abbremsende Verkehr vor unserem Haus würde auch einen gravierenden Nachteil bedeuten und durch den erhöhten Verkehrslärm de facto eine Wertminderung unseres Grundstücks darstellen.

5.
5. In dem Verkehrsgutachten wird auch nicht erwähnt, dass die Bommersheimer Straße, ungerade Hausnummern, ein SCHULWEG für die Grundschulkinder der Burgwiesenschule ist. Der Gehweg auf dieser Straßenseite ist von der U-Bahn bis zur Kreuzung Bommersheimer Straße/Wallstraße bisher **NICHT** durch echte Kreuzungen unterbrochen. Die Einführung einer Rechts-vor-Links Kreuzung würde die Schulkinder daher einer Gefahrensituation aussetzen. Auch die Ausfahrt aus der Mutter-Teresa-Straße kommend ist insofern schwierig, da die Einsicht in die

[REDACTED] – 61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt keine Innenaufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie werden daher nur flächig als gelb eingefärbte Verkehrsfläche festgesetzt. Die Innenaufteilung und Gestaltung des Straßenraums obliegt der konkreten Objektplanung. Die Hinweise werden in die Objektplanung einfließen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Maß von 8,30 m ist vorliegend nicht nachvollziehbar. Unabhängig davon lässt sich feststellen, dass der verfügbare Straßenraum ausreichend für die Erschließung des Gebietes bemessen ist.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundstücke bzw. Garagen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplan über die öffentliche Straße erschlossen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gravierende Nachteile durch ggf. abbremsenden Verkehr sind für die angrenzenden Liegenschaften nicht ableitbar. Dies gilt auch für mögliche Wertminderungen.

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. Es liegen der Stadt keine Hinweise vor, an den gutachterlichen Ausführungen zu zweifeln.

Bommersheimer Straße z.T. durch stehende Mülltonnen an den Abfuhrtagen massiv behindert wird. Uns Anwohnern ist das bekannt und wir fahren dementsprechend vorsichtig, aber durch über 300 fremde Fahrzeuge täglich wäre das ein erhöhtes Gefahrenpotential.

6. Die Zufahrtswege insgesamt in das Gebiet „Hinterm Wall“ durch zwei „Nadelöhre“ (MTS sowie Zufahrt Wallstraße) mit je 8,50 m (8,30m) sind für Tieflader, Erreichlasten und schwere Baumaschinen viel zu schmal. Die „Aufweitung“ vor dem Gebiet „Hinterm Wall“ auf 10m ist sinnvoll, in der MTS allerdings durch bestehende Grundstücksgrenzen definitiv nicht möglich.
 7. Ggf. müsste für den Zeitpunkt der Baumaßnahmen die Erschließung von Zufahrtswegen über den Müllerweg / Friedenslinde erfolgen oder direkt aus Richtung Süden vom ehm. AFN Gelände. Ein befestigter Feldweg ist dort bereits vorhanden! Ein 40to-Sattelzug oder schwere Baumaschinen fahren nicht so einfach durch die Nadelöhre!
 8. Etliche Hunde- und Pferdebesitzer nutzen die derzeitige MTS als Zugang zum Feld. Eine Neuordnung mit Bürgersteig würde diesen „Eingang“ künstlich verhindern.
 9. Direkt hinter unserem Anwesen sieht der Entwurf eine 2-geschossige Bauweise vor. Allerdings ist die Dachgestaltung (noch) nicht definiert. Wir fordern, dass diese sich der jetzigen Bebauung mit Satteldächern anpassen MUSS! Ein STAFFELGESCHOSS lehnen wir ab!
 10. Die Bewohner der Anwesen Wallstraße 51 bis 77 sollen nach dem jetzigen Entwurf 4-geschossige Wohnblöcke!!! (plus Dachgeschoss) „vor die Nase“ gesetzt bekommen. Dies mindert dort die Wohn- und Lebensqualität erheblich! Durch die Süd-West-Lage wird den Anwesen durch eine solch hohe Bebauung Licht und Luft genommen! Die Anzahl der Geschosse MUSS sich der jetzigen Bebauung (2 Geschosse) anpassen! Ein entsprechendes Schreiben der dortigen Anlieger wurde der Stadt Oberursel bereits übermittelt. Diese Forderung der Anwohner unterstützen wir!
 11. Da die Stadtwerke Oberursel planen, in dem Gebiet „Hinterm Wall“ in Zukunft einen weiteren Trinkwasserbrunnen zu bohren, wurde das gesamte Gebiet als Trinkwasser-Schutzgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist verbindlich, bringt sie für uns als Grundstückseigentümer doch bereits erhebliche Konsequenzen und Kosten, beispielsweise durch die engmaschigere Überprüfung unserer Heizöltanks. In diesem Zusammenhang sehen wir bei dem vorliegenden Umweltgutachten einen formalen Fehler, da das Wasserschutzgebiet dort nicht explizit ausgewiesen wurde!
 12. Für den zukünftigen Bauträger würde die Errichtung einer Tiefgarage sowie die Einhaltung der Wasserschutzaufgaben einen erheblichen finanziellen Mehraufwand bedeuten, der sich dann sicherlich in den Mieten niederschlagen würde! Die geplante Tiefgarage müsste dann mit einer Abscheideeinrichtung versehen werden und der Eingriff in den Grundwasserpegel wäre zu beachten. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Errichtung der beiden „IBM-Datenspeicher“ in der Gablonzer-Straße die Wasseradern bis in den Bereich des Kalbaches bzw. der Lange Straße reichten und die Abpump-Maßnahmen des Grundwassers seinerzeit über Jahre dauerten!
- Daher unsere Forderungen bzw. Vorschläge:
13.
 - Die MTS wird Spielstraße gekennzeichneten Parkplätzen auf beiden Seiten und Sackgasse bis zum Bereich des geplanten Spielplatzes und dient lediglich den Anwohnern der Bommersheimer Straße inkl. der 4 neuen Grundstücke, die direkt hinter unserem Haus als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen sollen, als Zufahrt. Vor dem Spielplatz wird die Straße für den Durchgangsverkehr durch (mobile oder versenkbare) Pfosten GESPERRT, ist quasi eine Sackgasse. Diese können dann ggfs. für große Fahrzeuge, z.B. Müllwagen, herausgenommen werden oder auch als Rettungswege dienen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind für die Erschließung des Gebietes ausreichend bemessen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Vollzug der Bauleitplanung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Zugang zum Außenbereich wird auch weiterhin gewährleistet sein.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hausnummern 71 bis 79 (Bestand) mit Steildächern weisen eine Firsthöhe von ca. 12 Metern auf. In dem angrenzenden geplanten Baufenster sind max. drei Vollgeschosse und Dachgeschoss und eine maximale Höhe von 11 m zulässig. Die Hausnummern 51-55 (Bestand) mit zwei Vollgeschossen und Steildächern weisen eine Firsthöhe von rund 11 Metern auf. In dem Baufenster, dass diesen Bestandsgebäuden am nächsten liegt, sind ebenfalls zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde weitgehend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. 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 Bestandsbebauung wurden erhöht.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden überprüft und im Bedarfsfall angepasst.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

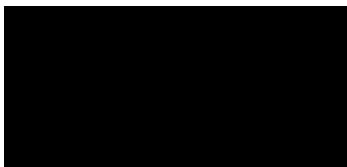
Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Den Anregungen kann aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen heraus jedoch leider nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Verkehrsregelung nach der Straßenverkehrsordnung. Eine "Spielstraße" wird nicht über einen Bebauungsplan festgesetzt, sondern von der Ordnungsbehörde angeordnet.

14. • Der Wegfall der 3 Parkplätze/Garagen MUSS dann auf der gegenüberliegenden Seite im Verlauf der MTS ausgeglichen werden.
15. • Die Bebauung sieht gem. Planvorentwurf hinter unserem Haus Einzel- bzw. Doppelhäuser vor. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Bauweise mit Satteldach vorgesehen werden MUSS. Einer Bebauung mit sogenanntem Staffelgeschoß WIDERSPRECHEN WIR! Satteldächer sieht man in der unmittelbaren Umgebung keine!
16. • KEINE 4-geschossige Bauweise südlich der Zufahrt von der Wallstraße, sondern - so wie jetzt - zwei Vollgeschosse plus Satteldach! KEINE Wohnsilos vor den bestehenden Anwesen!
17. • Wir fordern die Erstellung eines NEUEN Umweltschutz-Gutachtens unter Berücksichtigung des Wasserschutzbereiches sowie eine definitive Kenntnisnahme dieses Gutachtens durch den zukünftigen Bauträger!
18. • In dem Natur- Gutachten wird der „Wegfall“ der in unserem Garten und am Feldrand lebenden Fledermäuse und Haselmäuse als „nicht populationsgefährdend“ bewertet. Die Singvögel werden gar nicht erwähnt. Gerne laden wir Sie ein, uns in den Frühlings- und Sommermonaten zu besuchen und sich selbst ein Bild davon zu machen, wie viele Singvögel und andere Tiere (z. B. Eichhörnchen) in unserem Garten und Umgebung leben und wie viele Fledermäuse an Sommerabenden in unserem Garten auf Jagd gehen!
19. Abschließend bleibt nun wirklich fraglich, ob Oberursel weiterhin zwanghaft das Ziel verfolgen sollte, 1.000 bezahlbare Wohnungen zu schaffen! Erstens sind die bestehenden Straßen bereits überbelastet und ein in sich logisches Verkehrskonzept gibt es bis dato nicht! Zweitens kann und darf es die Politik nicht zulassen, dass Bauträger für einen Zeitraum von x-Jahren bezahlbaren Wohnraum zwar versprechen, aber keine Garantie abgeben, was nach Ablauf dieser Frist passieren wird. Ich kann schon jetzt erahnen, dass dann nach 20 Jahren für viel Geld die Flachdächer saniert werden „müssen“, eine undichte Tiefgarage „muss“ aufwändig saniert werden, und dann können die Wohnungen leider nicht mehr „günstig“ vermietet werden. Dann kommt der nächste Investor, kauft „günstig“ und dann...?
20. Warum denkt die Stadt Oberursel nur kurzfristig und schielt auf die Erlöse von Grundstücksverkäufen und den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer? LANGFRISTIGES Denken und Handeln geht anders!
Sicher, Wohnraum muss geschaffen werden, aber zum Nachteil der bereits hier Ansässigen? Was wird denn für uns getan?
Man könnte ja auch durchaus das Bauland als Erbbaupacht vergeben; dann wird sich sehr schnell zeigen, welches Interesse ein Bauträger verfolgt!
- Und noch ein Letztes:
21. Die sogenannte „Nachverdichtung“ ist mittlerweile zum Unwort geworden. Sollten Überlegungen stattfinden, in den freien Bereichen im Planungsbereich „Hinterm Wall“ weitere Wohnblöcke entstehen zu lassen oder die Wohngeschossfläche nach oben zu ändern, wäre das eine Zumutung für sämtliche bisher dort wohnende Anwohner! Solchen Überlegungen widersprechen wir schon jetzt!

Gerne stellen wir uns einer weiteren Diskussion und freuen uns schon heute auf die von Ihnen angekündigte Rückmeldung zu jedem der überbrachten Vorschläge bzw. Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Garagen stehen auf der privaten Grundstücksfläche. Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung erforderlich. Stellplätze, die entfallen, müssen dann an anderer Stelle nachgewiesen werden, wenn es sich nach der Stellplatzsatzung um "notwendige Stellplätze" handelt (also private Stellplätze, die zum Beispiel einer Wohnung zugeordnet sind). Nachweispflichtig ist der Eigentümer (im Beispiel der Eigentümer der Wohnung).

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hausnummern 71 bis 79 (Bestand) mit Steildächern weisen eine Firsthöhe von ca. 12 Metern auf. In dem angrenzenden geplanten Baufenster sind max. drei Vollgeschosse und Dachgeschoss und eine maximale Höhe von 11 m zulässig. Die Hausnummern 51-55 (Bestand) mit zwei Vollgeschossen und Steildächern weisen eine Firsthöhe von rund 11 Metern auf. In dem Baufenster, dass diesen Bestandgebäuden am nächsten liegt, sind ebenfalls zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig. Die geplanten Gebäude werden also nicht höher als der nächstgelegene Bestand. Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer mit einer Dachbegrünung festgesetzt. Diese Dachform ist u.a. dem Klimawandel geschuldet.

Zu 16.: 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.

Zu 17. und 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht als auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung überarbeitet. Die genannten Belange werden dabei grundsätzlich berücksichtigt.

Zu 19. und 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Annahme, dass im vorliegenden Plangebiet bis zu 1000 Wohnungen errichtet werden sollen, ist nicht korrekt. Da für das Plangebiet bereits Planungsrecht besteht, wird die Änderung beziehungsweise Inanspruchnahme des Areals für wohnbauliche Zwecke in der vorliegend beabsichtigten Größenordnung als vertretbar und zielführend erachtet.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf.

Von: Stadtentwicklung <stadtentwicklung@oberursel.de>
Gesendet: Montag, 17. Februar 2020 11:01
An: Breese, Wolfgang
Betreff: WG: Bebauungsplan 254

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Februar 2020 22:05
An: Stadtentwicklung
Betreff: Bebauungsplan 254

1. Sehr geehrte Damen und Herren,
ehrlich gesagt bin ich entsetzt darüber, dass ich vor wenigen Jahren bei der Renovierung unseres Einfamilienhauses keine Gaube zur Straße hin anbringen durfte mit der Begründung, es würde das Straßenbild verändern. Heute planen Sie ein Baugebiet in Bommersheim, das das komplette Ortsbild verändert.
2. Als Anwohner bin ich überrascht, welche Größenordnung an Wohnungen hier geplant sind, ohne dafür eine passende Infrastruktur bereitzustellen. Die Bommersheimer Straße ist so eng, dass kein Auto an den dort verkehrenden Bussen vorbeikommt und abgerissene Autospiegel an dort parkenden Autos an der Tagesordnung sind. Am anderen Ende der Straße wird schon ein Bürokomplex gebaut, auch dieser Verkehr wird durch die Bommersheimer Straße müssen. Die Akustik in dieser Straße ist heute schon so miserabel, dass es nicht möglich in einem ist Schlafzimmer zur Straße hin mit geöffneten Fenstern zu schlafen.
3. 140 neue Wohnungen werden dieses Wohngebiet massiv und negativ belasten - zumal es ja auch in dieser Gegend schon lange keine Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, genügend Kindergartenplätze, etc. gibt und auch dieser hierfür anfallende Verkehr hier berücksichtigt werden muss. Ich habe absolut nichts gegen „bezahlbaren Wohnraum“, aber das Stadtbild derart zu verschandeln, ist ein Armutszeugnis für diese Stadt.
In dieser geplanten Form wird sich der „neue Teil“ wohl den Unmut aller direkt betroffenen Anwohner auf sich ziehen.
Ich kann nur hoffen, dass Bommersheim an dieser Stelle seinen dörflichen Charakter behalten kann und nicht so „ghetto-isiert“ wird, wie Frankfurt es mit Prora 2.0 (Riedberg) hinbekommen hat.
Mit freundlichen Grüßen von einem höchst besorgten 770% Punkte-Bezahler [REDACTED]

[REDACTED] (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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.

Den Hinweisen wurde zumindest in Teilen entsprochen. Das städtebauliche Konzept wurde grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung und die Struktur des bestehenden Stadtteils in deutlich angemessener Art und Weise.

Von: Stadtentwicklung <stadtentwicklung@oberursel.de>
Gesendet: Montag, 3. Februar 2020 11:32
An: Breese, Wolfgang
Betreff: WG: Bebauungsplan Planentwurf Nr. 254 Bommersheim

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 3. Februar 2020 10:06
An: Stadtentwicklung
Betreff: Bebauungsplan Planentwurf Nr. 254 Bommersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Breese,

in der Ausgabe der „Oberurseler Woche“ vom Januar 2020 erfuhr ich von der Erstellung des Planentwurfes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ und dessen Veröffentlichung bzw. Freigabe zur Einsicht für die Bürger.

Ich bin keine direkte Anwohnerin der Wallstraße oder Bommersheimer Straße, kenne mich aber sehr gut im Stadtteil Bommersheim aus und bin mit diesem auch sehr verbunden. Grundsätzlich bin ich neuen Baugebieten positiv gegenüber eingestellt, denn nur durch weiteren Wohnraum können sich die angezogenen Marktpreise entspannen. Dennoch möchte ich Ihnen meine Bedenken mitteilen:

1. Bommersheim ist ein ländlich geprägter Stadtteil und sollte somit durch die umliegenden Felder seinen Charakter erhalten. Abgesehen von der Kirchwiese in der Langestraße hat Bommersheim keine eigenen städtischen Grünflächen. Somit spielt das Bommersheimer Feld für die Bewohner eine größere Rolle, als das vielleicht von der Stadtplanung angenommen wird. Im Namen der Wallstraße steckt der „Wall“. Was hat es damit auf sich? Wird das bei der Stadtplanung ausreichend berücksichtigt? Ein weiterer Aspekt ist die schöne Aussicht auf Bommersheim, wenn Sie beispielsweise aus Frankfurt kommen. Auf der rechten Seite von Feldern eingeschlossen der schöne Stadtteil mit dem Kirchturm, der über die Häuser ragt. Ein schönes Bild, dass bei Ausführung des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden sein wird.
2. Die neue Bebauung lt. Entwurf Nr. 254 würde dazu führen, dass sich die Infrastruktur in Bommersheim nicht verbessert. Weder neue Geschäfte, Restaurants noch soziale Einrichtungen sind dort eingeplant. Ein Mehrnutzen für Bommersheimer Bürger kann ich somit nicht erkennen. Einen Teil der Fläche mit preisgebundenen Wohnungen zu bebauen ist zu begrüßen, doch kann ich nicht nachvollziehen, warum diese Wohnungen in separaten Häusern verbaut werden müssen und nicht einfach mit den anderen Wohneinheiten durchmischt oder verbunden werden können. Wenn die „Krankenschwester“ mit dem „IT-Spezialisten“ und die „Immobilienmaklerin“ mit dem „Friseur“ unter einem Dach wohnen, wäre das ein deutliches Zeichen in Richtung „Zusammenführung“ der Gesellschaft.
3. Möglichst viele Wohneinheiten auf kleinem Raum zu bauen, ist rund um Frankfurt sehr in Mode gekommen und dieses Ziel verfolgen Sie als Stadtverwaltung nun auch mit dem

[REDACTED] (03.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Plangebiet verfügt 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 in diesem Geltungsbereich die städtebauliche Gestalt verändern wird, allerdings nur in einem begrenzten räumlichen Bereich. Durch zwischenzeitliche Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zudem ein harmonischer Übergang zu der bestehenden Ortslage sichergestellt. Insgesamt wird die Entwicklung des Plangebietes daher als vertretbar eingestuft.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planziel des Bebauungsplanes ist primär die Schaffung von Wohnbauland beziehungsweise 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. Zur konkreten Durchmischung einzelner Gebäude trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen bzw. Ausschlüsse.

neuen Baugebiet. Bei ca. 140 Wohneinheiten muss man mit schätzungsweise mindestens 200 neuen PKW's ausgehen, die zusätzlich die nur drei vorhandenen Straßenauslässe von Bommersheim verstopfen. Schon jetzt ist es zu den Stoßzeiten schwierig aus Bommersheim herauszufahren. Erschwert wird das Ganze, durch die neu geplante Bebauung der Frankfurter Landstraße. Die vorgesehenen Parkplätze und die vorhandenen Verkehrswege sind meiner Meinung nach nicht ausreichend!

4. Der Planentwurf in seiner jetzigen Gestalt ist vergleichbar mit dem „Wohnpark Leonardo“ im Gattenhöferweg. Die Bewohner verlassen Ihre Wohnungen meistens durch die Tiefgarage. Ein Miteinander ist kaum gegeben. Die parkähnliche Fläche in der Mitte ist ganz klar durch die umstehenden Häuser abgegrenzt. Für andere Dorfbewohner ist das vermutlich abschrecken. Folglich wird ein kleiner anonymer Stadtteil im vorhandenen Stadtteil Bommersheim entstehen.

Abschließen möchte ich anregen, den Planentwurf zu überdenken. Eine Eindämmung der Geschossfläche auf beispielsweise nur 2,5 Geschosse, eine Durchmischung der sozialen Schichten pro geplanten Haus und die Rücksicht auf die Natur, beispielsweise mit einer großzügigen Grünschneise zwischen neuem Baugebiet und der Wallstraße wären meiner Meinung nach angemessen und treffen bestimmt auch auf mehr Verständnis bei den Anwohnern.

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.

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

Zu 4.: 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). Auch die baulichen Abstände zu den Liegenschaften in der Wallstraße wurden deutlich erhöht; die vorgesehenen Baukörper in ihren Maßen deutlich eingeschränkt.

Von: Stadtentwicklung <stadtentwicklung@oberursel.de>
Gesendet: Montag, 17. Februar 2020 10:49
An: Breese, Wolfgang
Betreff: WG: Einspruch Bebauungsplan 254 Mutter Teresa Strasse

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Februar 2020 16:54
An: Stadtentwicklung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Re: Einspruch Bebauungsplan 254 Mutter Teresa Strasse

An den Magistrat der Stadt Oberursel
Einspruch gegen den Bebauungsplan 2.54 Mutter Teresa Straße

1. Ergänzend zu meinen Ausführungen, die Ihnen bereits vorliegen, möchte ich noch eine Frage nachreichen: Wie begründen Sie die Planungsabsicht, Abstände zwischen den Fassaden der Baukörper mit 9 bis 14 m zu planen, also eine Reduzierung der Abstände auf ein Drittel oder die Hälfte der Abstände, wie sie an der Friedenslinde zwischen den 4 geschossigen Baukörpern vorhanden sind? Ich empfinde es als eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und eine Misachtung der Ziele der hessischen Ministerien. Wenn die Verhältnisse an der Friedenslinde schon Kritik hervorrufen, ist die Bezeichnung des vorliegenden Bebauungsplans als Wohnsilo in keinsten Weise übertrieben. Wenn die Abgabefrist für die Einwände nicht so kurzfristig wäre, könnten noch weitere Argumente gegen diese Planung vorgebracht werden. Da dies in dieser frühen Phase nicht abschließend erfolgt, wird die nächste Offenlage genausoviel Beachtung finden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] 79117 Freiburg

Am Do., 13. Feb. 2020 um 08:37 Uhr schrieb [REDACTED]

2. Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brum,
sehr geehrter Herr Breese,

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zeigt, daß in der Wallstraße ein Generationswechsel stattfand, und daß in Hinblick auf Versorgung und Gemeinbedarf dort keine positive Entwicklung stattfand. Für die Zukunft kann das nicht bedeuten, die vorhandene Gemeinbedarfsfläche zu Bauland deklarieren, und den Mangel an Gemeinbedarf dadurch zu zementieren. Als Kind Bommersheims hab ich gefährliche Radfahrten zum Gymnasium Oberursel unternehmen müssen, und stelle fest daß auch in der heutigen Zeit mit zunehmendem Verkehr die Situation nach wie vor ungelöst ist. Ein "weiter so" beweist keine Weitsicht. Oberursel könnte mit einer sauberen Diskussion um Bommersheim Süd an Profil gewinnen, und vieles positiv entwickeln. Ihre Offenheit, ihr offenes Ohr entscheidet über Erfolg oder Misserfolg. Eine richtige Weichenstellung ist jetzt gefragt. Bommersheim hat Potenzial, das haben Familien mit Kindern in der Wallstraße erkannt. Stellen Sie sich auf die Seite dieser Menschen. Zeigen Sie Offenheit. Es ist gut zu wissen, daß auch heute noch Kinder mit Garten und Ackerflächen aufwachsen, und daß dies in Bommersheim gewahrt bleibt, macht Oberursel hervorragend.
Mit freundlichen Grüßen, und guten Wünschen

[REDACTED] – Freiburg (17.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: 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 2.: Der Appell wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hält jedoch auch weiter an der Planung fest, da sie zum einen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum in einem Bereich schafft, für den bereits Planungsrecht bestand, einen nur begrenzten räumlichen Geltungsbereich einnimmt, bereits vorhandene Infrastrukturen nutzt und die angrenzenden Außenbereichsflächen explizit nicht mit überplant. Die Planung wird daher als ausgewogener Kompromiss erachtet.



Anhang: Die Stellungnahme als PDF

Von: Stadtentwicklung <stadtentwicklung@oberursel.de>
Gesendet: Montag, 3. Februar 2020 11:32
An: Breese, Wolfgang
Betreff: WG: Planentwurf Mutter-Teresa-Straße Bommersheim

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 3. Februar 2020 09:54
An: Stadtentwicklung
Betreff: Planentwurf Mutter-Teresa-Straße Bommersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den Planentwurf Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ gesichtet. Wir selbst wohnen in Bommersheim sind aber keine direkten Anwohner der Wallstraße oder Bommersheimer Straße. Gerne möchten wir trotzdem die Möglichkeit nutzen und unsere Bedenken äußern:

1. *Wir haben die Befürchtung, dass sich der morgendliche Stau auf der Bommersheimer Straße dann noch mehr verschlechtern wird. Um zur Arbeit aus Bommersheim herauszufahren, benötigen wir manchmal bis zu 30 Minuten. Wir sehen die Verkehrsplanung sehr kritisch. Auch das Parkplatzangebot wirft bei uns Fragen auf. Des Weiteren gehen wir oft mit unserem Enkelkind im Bommersheimer Feld spazieren. Wird der Planentwurf so umgesetzt, schauen wir künftig nur noch gegen viele Betonklötze. Das ist übrigens auch im anderen Teil des Feldes an den Wohnblöcken der Nassauischen Heimstätte so. Ein Spielplatz soll in der Mitte der Siedlung entstehen. Einladender wäre es doch, wenn der Spielplatz an einer anderen Stelle entstehen könnte. Dann ist er nicht nur den Siedlungsbewohnern vorbehalten. Es wäre wünschenswert, wenn die Bebauung eine „Nummer“ kleiner ausfällt. Es müssen doch nicht immer nur Häuser entstehen, die uns die Sonne nehmen. Der Natur und den Anwohnern wäre damit sehr gedient.*

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED] (03.02.2020)

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.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst. Unter anderem wird 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 bzw. ca. 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. Eine Verlegung der angesprochenen Grünfläche ist leider Gründen der Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen dazu dienen, eine möglichst harmonische Integration im Bereich des Siedlungsrandes zu ermöglichen.

Eingang Des I am 13.02.2020
hm

61440 Oberursel,

Oberursel, 11.02.2020

Magistrat der Stadt Oberursel (Abt.: Stadtentwicklung)
z.H. Herrn Bürgermeister Brum und Herrn Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Eingegangen:
19. Feb. 2020
GB 61

Bebauungsplan Nr. 245 „Mutter-Teresa-Strasse“ sowie das weitere Bebauungsverfahren dort.

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

1. in Ihren Veröffentlichungen ist zu lesen, dass die Wohnungsinitiative der Stadt Oberursel sich zum Ziel gesetzt hat bis Ende 2021 ca. 1000 zusätzliche neue Wohnungen zu bauen mit einem hohen Anteil an preisgünstigen Mieten. Das begrüße ich sehr, zumal es gerade für junge Familien aber auch für RentnerInnen inzwischen sehr problematisch geworden ist in Frankfurt und Umgebung bezahlbare Wohnungen zu mieten oder zu kaufen. Hier sind die Städte und Kommunen herausgefordert um der unsocialen Spekulation mit Wohnraum entgegen zu treten.

2. In Ihrer Veröffentlichung aus dem Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (Reg. FNP 2010) wird bereits das gesamte Gebiet zwischen Wallstrasse / Frankfurter Landstrasse und Bommersheimer Strasse / verlängerter Am Müllerweg als künftiges Wohngebiet ausgezeichnet. Das bietet sich auch an, da der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Halt Bommersheim) nahe ist und somit die schnelle Anbindung an Frankfurt gegeben ist für die künftigen Anwohner.

In diesem Zusammenhang stellt sich mir allerdings mit Nachdruck die Frage, ob eine scheinbar voreilige Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 254 die mittel und langfristige Perspektive für ein sinnvolles, zukünftiges Gesamtkonzept der weiteren Bebauungsplanung des Gebietes noch im Blick hat. Dazu einige dringende Anfragen:

- 3.
- Warum wird nicht in einem Forum mit den betroffenen Anwohnern in Bommersheim rechtzeitig über die Gesamtplanung beraten (wir werden dort künftig gemeinsam leben)?
 - Was soll für die soziale und kulturelle Einbindung der künftigen Bewohner getan werden, für die Betreuung von Kindern in Kita und Schule, ist an Mehrgenerationen-Projekte gedacht?
 - Wie soll die Wahrung der Umweltbelange, die ein zentraler Aspekt im Bebauungsplanverfahren sind, geschehen (z.B. Ausgleichflächen, Baumbepflanzung, möglichst geringe Bodenversiegelung, Wassernutzung...)

4. Ich bin der Überzeugung, dass wir als mündige Bürger bei diesen Planungsverfahren rechtzeitig einbezogen werden müssen, dabei wird es neben kritischen Sichtweisen auch unentdeckte kreative Perspektiven und Kompetenzen zu berücksichtigen geben. Es geht dabei auch darum, dass die Erhaltung und Förderung der demokratischen Kultur in einem sachlich-konstruktiven Bürgerdialog geschieht. Was das künftige Zusammenleben vor Ort betrifft, sollte auch vor Ort offen und sachlich mit Beteiligung der Bürger beraten und entschieden werden, damit auf diesem Weg einer weitere Aufspaltung der Gesellschaft verhindert wird.

Mit freundlichem Gruß

61440 Oberursel (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die konstruktiven Hinweise werden begrüßt und zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist korrekt, dass neben dem vorliegenden Plangebiet auch noch weitere Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (RegFNP) dargestellt sind. Neben der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen sind jedoch zunächst die Innenentwicklung zu fördern bzw. bestehende Planungsrechte (wie im vorliegenden Fall) zu nutzen. Die Stadt Oberursel sieht daher aktuell von einer weiteren Entwicklung in diesem Bereich ab.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesamtplanung: Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt auf Basis der geltenden gesetzlichen Grundlagen. Der Bürgerschaft wurde und wird ausreichend Raum zur Information und Stellungnahme eingeräumt. Darüber hinaus wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Eine über das vorliegende Gebiet hinausgehende Gesamtplanung ist gegenwärtig nicht Bestandteil der kommunalen Baulandbereitstellung, so dass sich in diesem Fall ein Forum über eine mögliche Gesamtplanung erübrigt.

Soziale Infrastrukturen: Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind (neben dem Wohnen) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mehrgenerationen-Projekte wäre damit grundsätzlich zulässig. Die konkrete Etablierung eines solchen Projektes entzieht sich jedoch der Ebene der Bauleitplanung.

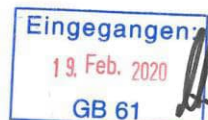
Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich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

Umweltbelange: Die Umweltbelange werden u.a. im Rahmen eines Umweltberichtes, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, etc. berücksichtigt. Diese Unterlagen werden Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung im Gebiet getroffen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt auf Basis der geltenden gesetzlichen Grundlagen. Der Bürgerschaft wurde und wird Raum zur Information und Stellungnahme eingeräumt. Darüber hinaus wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Stadt Oberursel wird im weiteren Verfahren prüfen und erörtern, ob und welche weiteren Beteiligungsangebote im nebenstehenden Sinne angeboten werden können.

61440 Oberursel



Oberursel, 06. Februar 2020

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

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,

Hiermit erhebe ich 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 von 78 Wohneinheiten/ha (Rechnung 140/1,8) ist zu massiv und dicht. Ich wünsche mir eine Verringerung der Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.
2. Wie sieht der Flächennutzungsplan aus? Ohne Gesamtkonzept ist für mich der Bebauungsplan nicht bewertbar.
3. Als Bommersheimerin liegt mir unser Dorf mit seinem dörflichen Charakter sehr am Herzen. Dieser Charakter geht durch eine blockartige Wohnsiedlung verloren. Ich bitte sie darum neben der Verringerung der Bebauungsdichte, die Bebauung auch architektonisch ansprechender zu gestalten und an die Bestandsbebauung anzugleichen.
4. Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches
5. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage
6. Verkehr: zusätzliches Verkehrsaufkommen für das „Dorf“ nur schwer zu verkraften, insbesondere an Dorfkern. Berechnungsgrundlage des Gutachtens ist Zweifelhafte und sehr „optimistisch“ gedacht (Annahme 1,15 Pkw/Wohneinheit). Durch die dichte Besiedlung wird die Verkehrsproblematik nicht nur in der Bommersheimer- und Wallstraße, sondern auch im Ortskern verschärft. Ich wünsche mir, dass durch eine Verringerung der Bebauungsdichte eine erträgliche und ungefährliche Verkehrssituation für mich und meinen Sohn erhalten bleibt.
7. mit 140 geplanten Wohneinheiten werden auch einige Kinder zu Neubürgern von Bommersheim. Es gibt jedoch kein Konzept für Schulen, Kinder, Betreuungseinrichtungen. Wie soll das aussehen?

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

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Al den 12.02.2020
Ort, Datum, Unterschrift

61440 Oberursel (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise entsprochen.

Die Dichtekennziffern wurden überprüft. 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).

Darüber hinaus wurde das Planungskonzept zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Es berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung und die Struktur des bestehenden Stadtteils in deutlich angemessener Art und Weise, u.a. durch Reduzierung der Bauhöhen im Übergang zum Bestand und durch die Erhöhung der Abstände.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen sind in den Planunterlagen bereits enthalten.

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

Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin überarbeitet. Einige der vorgebrachten Belange wurden dabei berücksichtigt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Bebauung sieht der Bebauungsplan nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind gegenwärtig auch nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich beschränkt sich bewusst auf den Bereich, für den bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen können nicht nachvollzogen werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen.

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.

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 %.

Fre

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 hiermit folgende Einwände vorbringen:

1. Die geplante Bebauung ist zu dominant und zu dicht. Sie verstärkt die vorhandene Verkehrsproblematik.
2. Eine Bebauung sollte erst nach einem Gesamtkonzept des Gebietes Bommersheimer-Str. – Frankfurter-Landstr. erfolgen. Kein Hau-Ruck Verfahren für Nr. 254.
3. Der Dorfcharakter des Stadtteiles geht verloren. Höhere Häuser neben Zweistöcker.
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)
5. Die im Plan angegebene Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht der einer Großstadt. Wie kann so etwas geplant/ genehmigt werden?
6. Ich sehe hier eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans. Der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan sah eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vor.
7. Es erfolgt eine Oberflächenversiegelung. Der Bebauungsplan sieht eine massive Versiegelung der Oberfläche vor. Und das bei Klimawandel, Trockenheit, fallenden Grundwasser, geringerer Versickerung von Regenwasser.
8. Der Natur wird der Rückzugsraum für Tiere genommen. Es fehlen daher Grüngürtel, Grünvernetzung, Lüftungsschneisen. Ich sehe keine Schaffung von Ausgleichsflächen für Flora und Fauna.
9. Ich empfinde das Bauen nach dem Motto „Masse statt Klasse“ fehlt am Platze.
10. Bei der Errichtung der geplanten Häuser stelle ich eine Diskrepanz zwischen Altbestand Wallstr. und Planung fest: 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

61440 Oberursel (10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Den Hinweisen wurde teilweise entsprochen.

Das Plankonzept wurde überarbeitet und berücksichtigt die angrenzende bzw. bestehende Bebauung in einem verträglichen Maße. Die von der Bebauung ausgehende Dominanz wurde deutlich verringert. 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.

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.

Eine weitergehende Bebauung sieht der Bebauungsplan nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind gegenwärtig auch nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich beschränkt sich bewusst auf den Bereich, für den bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht.

Zu 3.: Den Hinweisen wurde teilweise entsprochen.

Es wird verwiesen auf die Aussagen zu Pkt. 1.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

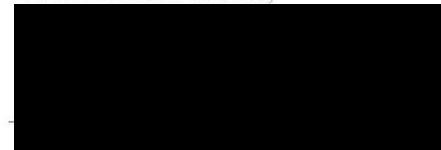
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, welche feststellt, dass dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegenstehen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg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

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.

11. Trinkwasser: Wie stellen wir bei fallenden Niederschlägen die Trinkwasserversorgung sicher? Hatten bereits in der Vergangenheit Wassernotstände.
12. Wie ist Nr. 254 bei der Entwässerung eingebunden? An vorhandene Kanalsysteme oder Neuplanung (siehe auch 2.)?
13. Bepflanzung: Wie kann ich „Haselnuß“ in einem Wohngebiet vorschlagen, wenn dies eine Allergiebasis darstellt? Sehen Sie die tägliche Vorschau in TV HR3!
14. Gibt es eine solare Ausrichtung der Gebäude? Kann auf dem Bebauungsplan keine Windrose erkennen. In Zukunft sollten sich bei Planungen nicht die Häuser nach Wegen, Straßen etc. richten sondern die Wege, Straßen etc. nach Häusern. Nur so können effektive solare Gewinne auf Zeit erzielt werden. Der Sonnenverlauf bestimmt!
15. In der Planung ist der 10m Grünabstand nicht ersichtlich. Ist dieser nicht mehr rechtskräftig?
16. Ist zur Trinkwassereinsparung, neben Zisternen, auch eine „Grauwasser“-Anlage für die Toilettenspülung vorgesehen?
17. Durch die Bebauung wird sich die Durchschnittstemperatur im Sommer erhöhen. Welche Maßnahmen sind zur Reduzierung geplant?

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,



Oberursel/Ts., den 10.02.2020

Zu 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).

Zu 6.: 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.

Vorliegend erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind neben Wohngebäude, (...) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ) bewegt sich im Bereich der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan bereitet damit keine außergewöhnlich hohe Versiegelung vor. Darüber hinaus beschränkt sich das Plangebiet auf den Bereich, für den bereits Planungsrecht bestand. Er bereitet darüber hinaus keine Versiegelung von Flächen im sogenannten Außenbereich vor. Die Inanspruchnahme des Gebietes wird daher als vertretbar eingestuft.

Zu 8.: Den Hinweisen wird entsprochen.

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

Zu 9. und 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde grundsätzlich entsprochen.

Das Plankonzept wurde überarbeitet und weist inzwischen eine deutlich höhere städtebauliche Qualität auf. So wird die angrenzende bzw. bestehende Bebauung in einem verträglichen Maße berücksichtigt. Die von der Bebauung ausgehende Dominanz wurde deutlich verringert. 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 11.: 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.

Zu 12.: 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 hat sich ergeben, dass sich (...) die im Bereich des untersuchten Projektgeländes bis in mehrere Meter Tiefe unter Geländeoberfläche anstehenden Lößböden (...) nicht für die Ausbildung von Versickerungsanlagen eignen. Der Fachbeitrag Entwässerung stellt daher fest, dass die Entwässerung als Trennsystem geplant wurde, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Auch die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen erfolgen.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und geprüft.

Die Pflanzlisten werden zum Entwurf überprüft. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Pflanzenlisten nur um Empfehlungen handelt und nicht um verbindliche Vorgaben.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3 Grad Neigung fest. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können so problemlos optimal ausgerichtet werden.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich entsprochen.

Der bisher festgesetzte Abstand zu den Liegenschaften in der Wallstraße wird in der überarbeiteten Planung wieder aufgegriffen und als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt obliegt der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung. Der vorliegende Bebauungsplan trifft hierzu aus Gründen der planerischen Zurückhaltung keine detaillierten Festsetzungen.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft dazu Festsetzungen zu klimawirksamen Oberflächengestaltungen, Ausschluss von „Schottergärten“ und wasserdichten Materialien bei der Freiflächengestaltung, zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Dachbegrünung und der Überdeckung von ggf. möglichen Tiefgaragen.

61440 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Herrn Wolfgang Breese
Rathausplatz 1
61440 Oberursel/ Taunus

Oberursel, den 12.02.2020

Betr. : Bebauungsplan Nr.254 „Mutter- Teresa- Straße“

Sehr geehrter Herr Brum,
sehr geehrter Herr Breese,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr.254 möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Die im Plan angegebene Bebauungsdichte entspricht der einer Großstadt. Eine Bebauungsdichte in diesem Ausmaß sollten Sie nochmals überprüfen. Wohnqualität sieht anders aus.
2. Der Dorfcharakter von Bommersheim geht verloren, was wir sehr bedauern würden. Da ich [REDACTED] schon 78 Jahre in der Wallstraße wohne kann ich dies sehr gut beurteilen.
3. Das Verkehrsaufkommen durch neue Einwohner in diesem Ausmaß ist für den Stadtteil nur schwer zu verkraften. Schon jetzt ist ein verlassen von Bommersheim von Montags bis Freitags über die Frankfurter Landstraße zwischen 7.30 Uhr und 8.30 Uhr schwierig. Sonntags gibt es zur Zeit des Gottesdienstes der Freien evangelischen Gemeinde große Parkplatzprobleme, das betrifft die Bommersheimer Str. und die Wallstraße an die das Baugebiet angrenzt. Sie rechnen mit 1,15 PKW pro Wohneinheit, die Realität werden mindestens 2 PKW pro Wohneinheit sein. Auch der Generationenwechsel in bereits vorhandenen Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern in Bommersheim zeigt das jede Wohneinheit also Familie mindestens 2 Autos hat, bei erwachsenen Kindern sogar 3 Autos.
4. Die Natur ist ein unwiederbringliches Gut. Bisher war auf der Grundfläche Wiese, Büsche, Bäume und Gestrüpp. Es ist seit jeher ein Rückzugsort und Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Bienen ja für die gesamte Tierwelt die im freien Feld zu finden ist.

61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1. und 2.: Den Hinweisen wurde teilweise entsprochen.

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).

Das Plankonzept wurde darüber hinaus überarbeitet und berücksichtigt die angrenzende bzw. bestehende Bebauung in einem verträglichen Maße. Die von der Bebauung ausgehende Dominanz wurde deutlich verringert. 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.

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 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

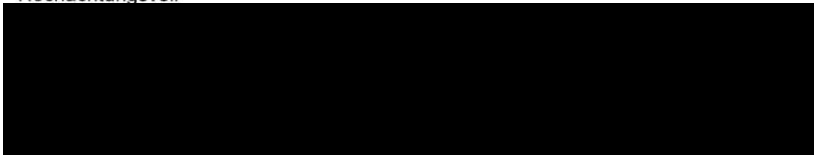
Die Umweltbelange werden u.a. im Rahmen eines Umweltberichtes, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, etc. berücksichtigt. Diese Unterlagen werden Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung im Gebiet getroffen. Vorliegend wird ein Gebiet überplant, für das bereits Planungsrecht besteht. Ein weiterer Eingriff in den Außenbereich erfolgt nicht. Darüber hinaus wurden die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen von Fachgutachten berücksichtigt. Die effiziente Ausnutzung des Gebietes folgt dem Gebot für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In der Gesamtabwägung wird das vorliegende Vorhaben (u.a. vor dem Hintergrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes) als zielführend und vertretbar eingestuft.

Gerade in Zeiten des Klimawandels wo Trockenheit ein erhebliches Thema ist sollte man über die Größe und die Bebauungsdichte im Vorfeld nachhaltigere Ziele verfolgen. Eine Oberflächenversiegelung in dieser von Ihnen angestrebten Größe fördert die Trockenheit und eine Erwärmung des Klimas. Mit ein paar Bäumen zwischen der Bebauung ist kein Lebensraum für Tiere herzustellen.

5. Wir verstehen das Sie, also die Stadt Oberursel, dieses Gelände bebauen muss oder will. Aber bitte nicht „Masse statt Klasse“. Überlegen Sie ob es nicht Alternativen in Höhe und Dichte der Bebauung gibt. Keiner möchte in Wohnsilos wohnen, ein Dorf bzw. Kleinstadt ist keine Großstadt. Wer aufs Land zieht möchte auch wenigstens ansatzweise so wohnen.

Wir hoffen das unsere Einwände noch einmal zur Überarbeitung des Bebauungsplanes führen. Die für alle eine bessere Lösung beinhaltet, auch für neue Bürger der Stadt Oberursel.

Hochachtungsvoll



Zu 5.: Den Hinweisen wurde grundsätzlich entsprochen.

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).

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. Als aller erstes empfinde ich die Öffentlichkeitsbeteiligung als unzureichend. Für ein derart großes Bauprojekt hätte weit mehr Bürgerbeteiligung stattfinden müssen.
2. Außerdem ist es mir unverständlich, weshalb es keinen Wettbewerb um den besten Bebauungsplan gegeben hat, und man als Bürger nur zu einem einzigen Konzept Stellung nehmen kann. Gäbe es Alternativen, wäre die Chance wesentlich höher, dass sich die optimalste Lösung durchsetzt.
3. Grundsätzlich erweckt der Bebauungsplan den Eindruck, dass es bei dem Vorhaben vor allem darum geht, quantitative Aspekte in den Vordergrund zu stellen (möglichst zahlreiche Wohnungen für möglichst viele Menschen) als ein qualitativ hochwertiges Wohnprojekt zu realisieren.
4. Der Bebauungsplan berücksichtigt zu wenig die Bedürfnisse der direkten Anlieger.
5. Die geplante Bebauungsdichte von 77 Wohneinheiten/ha entspricht der einer Großstadt und steht somit im krassen Gegensatz zum sonst so dörflichen Charakter Bommersheims. Die Genehmigung hierfür wurde durch eine geschickte Mischkalkulation manipuliert. Die Bebauungsdichte der Wallstraße mit ca. 42 Wohneinheiten/ha wurde in die Kalkulation mit einbezogen. Das ergibt im Durchschnitt 56 Wohneinheiten/ha, die sich bei den verantwortlichen Landesbehörden besser „verkaufen“ lassen.
6. Der Bebauungsplan hat kein Gesamtkonzept. Wäre es nicht viel sinnvoller, eine umfassende Vision für die komplette zu Verfügung stehende Fläche (das Feld in Richtung Niederursel) zu haben? So könnte städtebaulich ein weitaus reizvolleres Konzept erarbeitet werden.
7. Der Dorfcharakter von Bommersheim ist in Gefahr. Meiner Ansicht nach wäre ein Bauprojekt, das sich besser an die städtebaulichen Rahmenbedingungen anpasst, von höherem Wert.
8. Der Verkehr wird durch das neue Bauprojekt massiv zunehmen. Das bedeutet auch nicht zuletzt für Fahrradfahrer, dass sie weit größeren Risiken ausgesetzt sind als bislang. Außerdem ist die Infrastruktur Bommersheims dafür nicht belastbar genug -

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: 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.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde zumindest in Teilen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet. Darin sind wesentliche Anregungen aus der Öffentlichkeit eingeflossen.

Zu 3. und 4.: Die Hinweise sind grundsätzlich in die Planung eingeflossen.

Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet. Dabei wurde die städtebauliche Qualität deutlich erhöht und an die bestehenden Strukturen in der Umgebung angepasst. 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.

Zu 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 grundsätzlich korrekt.

insbesondere im Dorfkern. Die Berechnungsgrundlage des Gutachtens erscheint mir zweifelhaft, da sie sehr „optimistisch“ von 1,15 PKW pro Wohneinheit ausgeht.

9. Es gibt eine wesentliche Änderung des bisherigen, rechtswirksamen (!) Bebauungsplans: Ursprünglich war eine Anlage für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Umso mehr hätten die ansässigen Bewohner Bommersheims das Recht, dass auf ihre Bedürfnisse eingegangen wird.

10. Der Bebauungsplan hat eine erhebliche Versiegelung der Oberfläche zur Folge. In Zeiten des Klimawandels ist dies wenig verantwortungsbewusst.

11. Weiterhin wird die Natur durch den Bebauungsplan stark beeinträchtigt: Grünflächen, die Nahrungsquelle und Rückzugsort für zahlreiche Tiere bieten, werden vernichtet und auch die Bewohner Bommersheims müssen zukünftig auf eine große Fläche Natur verzichten, die bisher der Entspannung und Regeneration diene. Meine Forderung hierzu lautet: Es müssen vernetzte Grünstreifen und dadurch wichtige Lüftungsschneisen geschaffen werden, um die Folgen der geplanten Bebauung auszugleichen.

12. Ganz allgemein versäumt es der Bebauungsplan Ausgleichsflächen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen.

13. Es werden durch den Bebauungsplan regelrechte Wohnklötze errichtet. 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. So kommt es zu einer Verdoppelung der Ausnutzung im Bebauungsplan. Das bedeutet, dass bis zu 14 Meter hohe Gebäude errichtet werden. Gerade in diesem Punkt ist die Beeinträchtigung der direkten Anlieger natürlich besonders groß: Anstatt eines weitläufigen Blicks auf's Feld erblickt man eine Betonwand.

Meine Forderung an dieser Stelle lautet: Der Abstand zu den anliegenden Gebäuden der Wallstraße muss massiv vergrößert werden. Es soll kein Innenhof innerhalb der Mutter-Teresa-Straße geschaffen werden, sondern eine weitläufige Grünfläche um den Gebäudekomplex herum!

14. Mit den 140 neuen Wohneinheiten werden auch zahlreiche Kinder in Bommersheim aufwachsen, für die kein adäquates Betreuungsangebot entwickelt wurde.

Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Oberursel, 9.2.20,

Ort, Datum, Unterschrift

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gegenwärtig keine weitere Bebauung in Richtung Niederursel vorgesehen. Neben der Bereitstellung von Wohnraum ist auch der Schutz des Freiraums und der natürlichen Lebensgrundlagen eine bedeutende kommunale Aufgabe. Die Inanspruchnahme des vorliegenden Plangebiets mit seinem begrenzten Geltungsbereich, für das bereits seit vielen Jahren Planungsrecht besteht, wird daher als vertretbarer Kompromiss bewertet. Eine darüber hinausgehende Bebauung bereitet der Bebauungsplan nicht vor und ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde grundsätzlich entsprochen.

Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu den Pkte. 3. und 4. verwiesen.

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.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wurde grundsätzlich entsprochen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Es berücksichtigt nun die angrenzende Bebauung und die Struktur des bestehenden Stadtteils in deutlich angemessener Art und Weise, u.a. durch Reduzierung der Bauhöhen im Übergang zum Bestand und durch die Erhöhung der Abstände.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ) bewegt sich im Bereich der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan bereitet damit keine außergewöhnlich hohe Versiegelung vor. Darüber hinaus beschränkt sich das Plangebiet auf den Bereich, für den bereits Planungsrecht bestand. Er bereitet darüber hinaus keine Versiegelung von Flächen im sogenannten Außenbereich vor. Die Inanspruchnahme des Gebietes wird daher als vertretbar und ausgewogen eingestuft.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen. Sie können aufgrund der Flächenverfügbarkeit jedoch nicht unmittelbar im oder am Plangebiet realisiert werden. Allerdings werden innerhalb des Plangebietes eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen getroffen und die Abstände zur Bebauung in der Wallstraße erhöht. Diese Abstände entsprechen in etwa den im Ursprungsplan enthaltenen frei zu haltenden Flächen.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich entsprochen.

Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurf in die Planung integriert.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird grundsätzlich entsprochen.

Das Planungskonzept wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nun die umgebenden und bestehenden baulichen Strukturen in einem deutlich höheren Maße. Details wurden in den vorstehenden Punkten bereits dargelegt, so dass auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet werden kann.

Zu 14.: 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

61440 Oberursel

Joe

Oberursel, den 10.02.2020

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 14. Januar 2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Die Wallstraße und Bommersheimer Straße sind derart stark befahren und das Tag / Nacht (Stadtbus, PKW ect.). Ebenfalls sind die Parkplätze vollends ausgeschöpft und wie ich finde, mehr Fahrzeuge sind einfach für die Anwohner nicht zumutbar. In der Siedlung (untere Wallstraße) sind auch nicht genügend Parkplätze vorhanden/geplant worden und die Mieter suchen täglich nach Möglichkeiten ihre Fahrzeuge abzustellen. Noch mehr Fahrzeuge in Bommersheim bedeutet, dass die Zu- und Ausfahrten überlastet sein werden und die Parkplatzsituation noch angespannter sein wird. Wenn sich auf der Frankfurter Landstraße der Feierabendverkehr staut, wird jetzt schon über das Feld abgekürzt, wie soll das in Zukunft werden, besser bestimmt nicht!

2. In Bommersheim gibt es keinerlei Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt). Die Supermärkte in der Umgebung sind ohne Auto / Bus / Bahn nur schwer zu erreichen. Es gibt keine Apotheke und die vorhandene (an den 3 Hasen) muss mit dem Auto/Bus angefahren werden, es sei denn man ist gut zu Fuß. Zudem gibt es in Bommersheim keinen Hausarzt mehr, dies hat zur Folge, dass in Oberursel die ohnehin schon überfüllten Arztpraxen noch mehr überlastet sein werden und man noch schwerer an einen Termin kommt.

3. Bommersheim ist der älteste Stadtkern von Oberursel und verliert mit der Bebauung wie ich finde, seinen dörflichen Charakter. Dort wo jetzt noch freies Feld ist und Pferde auf der Koppel stehen, wird nun bald eine hohe Hauswand den Anwohnern des jetzt noch „alten Stadtrandes“ die Abendsonne nehmen und für schlechte Luftverhältnisse gerade in den Sommermonaten sorgen. Was wird dort für eine Begrünung / Lüftungsschneisen / Grüngürtel etc. getan?

4. Ich wohne seit meiner Geburt vor 50 Jahren in der [REDACTED] und die Häuser mit der [REDACTED] waren schon immer in Familienbesitz, durch den Neubau „Mutter – Teresa – Straße“ bedauere ich einen Wertverlust meiner Immobilien.

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Oberursel den 10.02.2020

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.

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise stehen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die Infrastruktur in Oberursel ist grundsätzlich ausreichend, um das vorliegende Gebiet entwickeln zu können. Darüber hinaus sei angemerkt, dass es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Innerhalb dessen sind u.a. zulässig: 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 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in der weiteren Planung grundsätzlich berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend 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 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke, welche den der Planung nach sich ziehen müsste, ist nicht erkennbar. Nach diesseitiger Auffassung wird durch das Planvorhaben der Wohnstandort Oberursel und weiter gestärkt. Die vollzogenen Planänderungen werden die Belange der bestehenden Liegenschaften im Bestand zudem besser und verträglicher berücksichtigt.

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. Aktuell wird in ganz Oberursel gefühlt jedes Fleckchen grün bebaut. Ich kann zwar nachvollziehen, dass Wohnbedarf besteht, jedoch geht das zu Lasten des Charakters unseres liebenswerten Oberursels. Immer mehr Wohnsilos entstehen, die zwar vielleicht zweckmäßig sind, jedoch das Stadtbild dauerhaft zu seinem Nachteil verändern.
2. In Bezug auf Bommersheim wird durch die Bebauung in der Geschwister-Scholl-Straße und die geplante Bebauung in der Mutter-Teresa-Straße sich nicht nur der Dorfcharakter verändern, es werden in großem Maße Flächen versiegelt, was in Zeiten von Trockenheit, Klimawandel, Versickerung von Regenwasser usw. bedenklich ist. Wo sind die Ausgleichsflächen? Durch Rodung 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.
3. In Bezug auf die Infrastruktur werden die ohnehin belasteten „Hauptstraßen“ durch Bommersheim noch mehr Verkehr ertragen müssen (Rückstau an der Ampel in der Bommersheimer Straße reicht an manchen Tagen im Berufsverkehr bis zur Geschwister-Scholl-Straße!!!), es fehlt an Kindergarten- und Grundschulplätzen und nicht zuletzt ist das GO betroffen, welches jetzt schon aus allen Nähten platzt.

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise entziehen sich der vorliegenden Bauleitplanung. Es sei aber darauf hingewiesen, dass die Innenentwicklung und effiziente Ausnutzung bestehender Planungsrechte gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich genießt. Im vorliegenden Fall wurde das städtebauliche Konzept grundlegend überarbeitet, so dass es sich besser an die bestehenden Strukturen anfügt.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in der weiteren Planung grundsätzlich berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde zum Entwurf hin grundlegend überarbeitet. 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. Die Kompensationsflächen werden zum Entwurf in die Planunterlagen integriert. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung beziehungsweise des Umweltberichts und weiterer Fachgutachten (Artenschutz) berücksichtigt.

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.

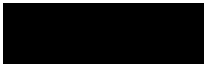
Die Planung bzgl. der Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahre erfolgt seitens der Stadt ganzheitlich und damit ortsteilübergreifend. Dabei liegt die aktuelle Versorgung im Krippenbereich bei über 70 % und damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Im Kindergartenbereich stehen grundsätzlich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

4. Warum wurde der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan, der eine Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorsah, geändert? Wie geht es weiter mit der Bebauung? Das Bommersheimer Feld ist ein wichtiger Bestandteil des Grüngürtels Richtung Frankfurt und es steht zu befürchten, dass die Bebauung der Mutter-Teresa-Straße die Tür öffnet zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches.

Bitte berücksichtigen Sie meine oben angeführten Bedenken. Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Ich bitte um Eingangsbestätigung, herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen


Oberursel, 13.02.2020

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan wird geändert, da er seit vielen Jahren nicht vollzogen und umgesetzt werden konnte.

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

An

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

61440 Oberursel

Oberursel, 13. Februar 2020

Bebauungsplan Nr. 254 "Mutter-Teresa-Straße" – Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten die Gelegenheit nutzen und folgende Hinweise und Bedenken zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 254 äußern:

- 1) Bebauungsdichte – der ausliegende Bebauungsplan erreicht tatsächlich mit 77 Wohneinheiten pro Hektar (WE/Ha) eine Bebauungsdichte in der Größenordnung von Großstädten. Die angegebenen 56 WE/ha ergeben sich nur durch die Einbeziehung der deutlich weniger dichten Bebauung der Wallstraße (ca. 42 WE/ha).
- 2) Der dörfliche Charakter von Bommersheim geht verloren
- 3) Fehlendes Gesamtkonzept zur Bebauung in Bommersheim – wie fügt sich bspw. die Bebauung der „Mutter-Teresa-Straße“ in die geplante weitere Bebauung entlang der U-Bahn Richtung Frankfurt ein
- 4) Hohes Verkehrsaufkommen, keine ganzheitliche Betrachtung der Verkehrssituation – ca. 220 zusätzliche PKW verstopfen die Zu- und Ausfahrten im Ortskern; eine ausreichende Anzahl Stellplätze ist nicht im Bebauungsplan ersichtlich; eine Berücksichtigung des gerade entstehenden Dienstleistungszentrums „Townus“ oder des Bebauungsplanverfahrens Nr. 256 in der Verkehrlichen Untersuchung und die damit verbundenen Auswirkungen auf Verkehrsdichte und -fluss ist offensichtlich nicht erfolgt.
- 5) Wie und wo werden erforderliche Kapazitäten für die Betreuung der Kinder (Schule/Kindergarten/Spielflächen) geschaffen
- 6) Fehlende Ausgleichsflächen für Flora und Fauna

Über eine entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan bzw. Stellungnahme zu den Hinweisen und Bedenken würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

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. Sie wurden grundsätzlich berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße. Dabei wurde der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird nun 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.

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

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 Ausgleichsflächen werden zum Entwurf in die Planung integriert.

61440 Oberursel

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

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 13. Feb. 2020					
02	04	10	101	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70



Oberursel, den 12.02.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Brum, sehr geehrter Herr Breese, sehr geehrte Damen und Herren im Magistrat,

gegen den am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchten wir hiermit folgende Einwände vorbringen:

1. Bommerheim hat von jeher einen sehr charmanten Ortscharakter, der durch die geplante Bebauung nicht ergänzt sondern getrübt wird. Durch die erstrebte massive Blockbebauung, die rein profitable Aspekte und keinerlei städtebauliche Konzepte verfolgt, wird zwangsläufig eine Atmosphäre wie beispielsweise Steinbach Berlinerstraße oder gar die „Ghetto Bebauung“ am Riedberg geschaffen.
Wird dieser Bebauungsstil zukünftig fortgesetzt und weitere Blockbauten in kommenden Baufeldern wahllos aneinander gereiht ist von dem Charm und der Idylle, die Bommerheim bzw. ganz Oberursel attraktiv macht schnell nichts mehr zu finden.
2. Der durch die Planung kommende deutliche Anstieg an Wohnraum wird zu drastischen Missständen in der vorhandenen Infrastruktur führen. Bereits ohne die zusätzliche Bebauung reichen die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in Krippen und Kindergärten nicht aus und auch die Bommerheimer Grundschule wird an ihre Grenzen stoßen. Ebenfalls sind die vorhandenen Kinderarztpraxen bereits am Ende ihrer Kapazitäten. Abgesehen von den Kindern bildet auch der zusätzliche Verkehr ein deutliches Problem. Bereits jetzt ist die Anbindung der Frankfurter Landstraße über die Bommerheimer Straße total überlastet. Die zusätzlichen Autos führen, vor allem in den Stoßzeiten, zu einer Erhöhung der Verkehrs- und der Feinstaubbelastung für die anliegenden Bewohner.
3. Ein früherer rechtswirksamer Bebauungsplan wies die betroffene Fläche für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus. Eine Änderung diese Zweckbestimmung ist im Zuge der oben genannten Punkte grob fahrlässig.
4. Bevor eine derartige Bebauung in Angriff genommen wird, sollten gewisse Punkte nochmals stark überdacht werden:
 - Ist es wirklich erstrebenswert die vorhandene Dorfstruktur durch eine städtische Blockbebauung zu ergänzen und langfristig gesehen in eine solche zu verwandeln?
 - Möchte Oberursel wirklich den Charme, den seine Bewohner schätzen, verlieren?

61440 Oberursel (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden grundsätzlich berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und berücksichtigt nunmehr die bestehende und angrenzende Bebauung in stärkerem Maße. Dabei wurde der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken auf 10 Meter erhöht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird nun im Nord-Osten des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Wallstraße gestaffelt festgesetzt und im nördlichen Bereich auf 2 Vollgeschosse reduziert. Eine darüber hinaus gehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zu 2.: 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 %.

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.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Einschätzung einer „grobe Fahrlässigkeit“ wird nicht geteilt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind in die Planungsüberlegungen grundsätzlich eingeflossen und haben u.a. zu der Überarbeitung des Konzeptes geführt (vgl. Pkt. 1).

5. - Kann die vorhandene Infrastruktur (z.B.: Kita, Ärzte, Verkehr) vor einer derartigen Bebauung optimiert werden?
- o Einrichtung weiterer Krippen und Kindergartenplätze
 - o Ausbau des Betreuungsangebotes im Schul- und Hortbereich
 - o Ausbau der ärztlichen Betreuung
 - o Weitere, direkte Anbindung des Baufeldes an die Frankfurter Landstraße ohne eine Verkehrsführung über die Wall- und Bommersheimer Straße, vor allem auch im Hinblick auf eine Bebauung weiterer Baufelder.

Wir appellieren an sie, als Oberurseler Bürger, nicht leichtfertig einer Bebauung im Sinne des Bebauungsplan Nr. 254 zuzustimmen ohne alle möglichen alternativen in Betracht zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Infrastrukturen in Oberursel sind grundsätzlich ausreichend bemessen. Die bestehenden Kapazitäten stehen dem hier in Rede stehenden Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die Optimierung der Infrastrukturen ist (wie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen) eine kontinuierliche kommunale Aufgabe.

Eine weitergehende Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Eingegangen:
14. Feb. 2020
GB 61

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

3 11

Eingang: 11. Feb. 2020

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

61440 Oberursel
(10.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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,

zu dem am 14.01.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 254 möchte ich folgenden Hinweis vorbringen:

Wir hatten in der letzten Zeit in der Burgwiesenschule Neuanmeldungen, welche im kommenden Schuljahr eingeschult werden sollen. Viele dieser Kinder haben noch sehr große sprachliche, aber auch sozial-emotionale Probleme. Für eine erfolgreiche Einschulung wäre die Betreuung in einer Kita-Gruppe dringend erforderlich.

Die Eltern erhalten jedoch von jeder ortsansässigen Kita nur eine Absage. Auf direkte Vorsprache im Rathaus wurde einer Mutter der Rat gegeben, Ihr Kind doch in die E1 in einer Oberurseler Schule anzumelden.

1. Beim Bau dieser Wohnungen sehe ich den dringenden Bedarf, die aktuell vorhandenen Kitaplätze, die offensichtlich im Moment schon nicht ausreichend sind, zu erweitern.

Bitte bestätigen sie schriftlich den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Oberursel, 10.2.2020

Zu 1.: 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 %.