

Jens Uhlig
CDU Fraktionsvorsitzender
An der Heide 11
61440 Oberursel

2. Mai 2018

B-Plan 238 / Oberursel-Siedlungslehrhof

Sehr geehrter Herr Uhlig,

die Bürgerinitiative Oberursel Nord hat in den letzten Wochen 74 Fragen zum o.g. B-Plan-Entwurf bei den Anwohnern des Camp-King-Areals, des Rosengärtchens und der Nachbarschaft in der Lina-Himmelhuber-Straße gesammelt.

Diese Fragen sind Herrn Breese vom Stadtplanungsamt übermittelt worden.

Da die gestellten Fragen nur mit einer standardisierten Email beantwortet wurden, wenden wir uns mit dem Fragenkatalog (s. Anlage) an alle Fraktionen, zum einen, um die Sorgen der Anwohner öffentlich zu machen, zum anderen, um eine Diskussionsgrundlage für den weiteren Verlauf des Prozesses zu schaffen.

In den vergangenen 8 Jahren hat die Bürgerinitiative diverse Gespräche mit Mitgliedern des Bauausschusses, dem Stadtplanungsamt, dem Bürgermeister und Fraktionsmitgliedern geführt. Eine schlüssige Erklärung, warum eine ca.10.000qm große Wiesenfläche mit Erschließungsstraßen, 23 Wohnhäusern, Garagen, Terrassen und Zuwegungen versiegelt werden muss, ist bisher nicht präsentiert worden.

Die durch keinerlei Fakten belegte Begründung, dass der Siedlungsförderverein Hessen e.V. für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude Geld benötigt, reicht unserer Meinung nach nicht, um dafür die unwiderrufliche Vernichtung von schützenswerten Naturräumen zu rechtfertigen.

Vor dem Hintergrund, dass der Oberurseler Norden durch die Neubaugebiete in den letzten 10 Jahren einen Zuzug von mehr als 1500 Bürgern erfahren hat, ist der Erhalt und die Erweiterung der Naherholungsgebiete von besonderer Bedeutung. Die Bürgerinitiative hat dazu ein alternatives **Grüngürtelkonzept** in Diskussion gebracht. (s. www.campking.de)

Wir würden uns wünschen, dass der beigefügte Fragenkatalog nicht erst im Zuge der Offenlage beantwortet wird, sondern als Prozess der Bürgerbeteiligung betrachtet wird. Leider ist schon die Änderung der im RegFNP definierten „Grünfläche“ in eine Sondergebietsfläche durch die Stadtverordneten beantragt worden, ohne dass erkennbar ist, dass die Grundsatzfrage

„Warum muss ein schützenswerter Naturraum vernichtet werden...gibt es Alternativen?“ umfänglich betrachtet wurde.

Die Bürgerinitiative Oberursel Nord erwartet von der Politik Antworten auf die Fragen und Bedenken der Bürger, bevor die Automatismen des Bebauungsplanverfahrens in Gang gesetzt werden.

Für die Bürgerinitiative gilt weiterhin der stadtplanerische Grundsatz, dass jeder Außenentwicklung eine ressourcenschonende Innenverdichtung vorzuziehen ist, um den Umwelt- und Klimaschutzbelangen in der Stadt Rechnung zu tragen.

Deshalb fordert die Bürgerinitiative die Ausarbeitung eines „Masterplans“ für Gesamt-Oberursel, um Potenziale und Entwicklungen für Bebauungen, aber auch den Erhalt und Ausbau von Grünflächen künftig steuern zu können.

Die Bürgerinitiative Oberursel Nord möchte Ihre Fraktion gerne zum Dialog im persönlichen Gespräch einladen, dazu werden wir mit separater Post auf Sie zu kommen.
Falls Sie Kontakt mit uns aufnehmen wollen oder Fragen zu unserer Stellungnahme haben, können Sie uns gerne unter der Email: sergio.canton@bv-architekten.de erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der Bürgerinitiative Oberursel Nord



Sergio Canton



Wolfgang Schauensteiner



Ulrike Laube



Heiko Klauer

Anlage

Fragen zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ Oberursel

Thema 1: Begründung des B-Plans

Zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 238 (B-Plan 238) wird der schlechte bauliche Zustand der Reitanlagen und die Notwendigkeit zum Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude herangezogen.

Diese Begründung wird angezweifelt, da die Absicht der Verwertung des Areals seit über 8 Jahren bekannt ist.

Frage

Wie hat der Siedlungslehrhof die Denkmalschutzgebäude in der Vergangenheit finanziert?

Frage

Sind Fördermittel für die denkmalgeschützte Sanierung beantragt und ggf. in welchem Umfang gewährt worden?

Frage

Mit welcher Begründung werden aus Immissionsgründen Sportanlagen ausgeschlossen, während der Reitsport, der neben Geräuschs- auch Geruchsimmissionen verursacht, zugelassen?

Thema 2: Alternativen zum B-Plan

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist "die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Alternativen), die

für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten."

In der Bürgerversammlung am 08.06.2017 wurden seitens des Siedlungsfördervereins und der Stadtverwaltung keine Alternativen zu dem Konzept des B-Plans 238 vorgestellt.

Frage

Welche Alternativen zum städtebaulichen Konzept des B-Plans sind mit welchem Ergebnis geprüft worden?

Frage

Die von den Bürgern in der Versammlung am 08.06.2017 vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in einem Sitzungsprotokoll aufgenommen.

Mit welchem Ergebnis wurden die von den Bürgern in der Versammlung am 08.06.2017 vorgetragenen und in das Sitzungsprotokoll aufgenommenen Bedenken geprüft?

Welcher der Anregungen aus der Bürgerschaft sind in die Abwägungen zum B-Plan eingegangen und welche sind in den B-Plan aufgenommen worden?

Frage

Aus dem Kreis der Bürger wurde der gänzliche Verzicht auf die Bebauung und Versiegelung vorhandener Grünflächen gefordert.

Mit welchem Ergebnis wurde die von den Bürgern in der Versammlung am 08.06.2017 vorgetragene Alternative eines Verzichts auf die Bebauung des im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Grünfläche ausgewiesenen Areals geprüft?

Frage

Als eine weitere Alternative zum B-Plan wurde eine Erweiterung des Naherholungsgebietes rund um den Camp-King-Park vorgeschlagen.

Dies wurde mit dem gestiegenen Bedarf an fußläufig erreichbaren Naherholungsflächen infolge des Zuzugs von weit über 1500 Neubürgern und der noch nicht abgeschlossenen Verdichtung der Wohnbebauung sowie der Belange der Bewohner der Seniorenheime entlang der Hohemarkstraße begründet.

Eine Alternative zum B-Plan besteht in dem Ausbau eines an die Wohnquartiere in Oberursel Nord angrenzenden Grüngürtel als Naherholungsgebiet. Dies geschieht durch die Vernetzung der vorhandenen Grünflächen zu einem Erlebnis-Wanderweg rund um Oberursel Nord mit verschiedenen Stationen unter Einbeziehung des Camp-King-Parks des Siedlungslehrhofs, des Forsthausweges, der Hohemark mit der dort vorhandenen Gastronomie sowie des Wirtschaftsweges (Verlängerung der Altkönigstraße) oberhalb des Mühlenbachs.

Mit welchem Ergebnis wurde die von den Bürgern in der Versammlung am 08.06.2017 vorgetragene Erweiterung des Naherholungsgebietes rund um den Camp-King-Park geprüft?

Thema 3: Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist ungeklärt. Der B-Plan regelt nicht, über welche Zufahrtswege der erweiterte Reiterhof mit seinen Reitanlagen, Pferdeställen, Läden und Gastronomie erschlossen wird.

In der Bürgerversammlung wurden Fragen zur Erschließung des Sondergebietes Reiterhof (SO) und der geplanten allgemeinen Wohnbebauung (WA) gestellt.

Frage

Der bestehende Fahrweg im nördlichen Bereich des Sondergebiets (innerhalb der nach dem Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzten Grünfläche) parallel zur Bundesstraße B 455 ist nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Ist eine verkehrliche Erschließung des nördlichen Bereichs des Sondergebietes über den Fahrweg neben der B 455 vorgesehen?

Frage

Welche Erschließungswege für den Betrieb des Reiterhofes sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vorgesehen?

Über welche Straßen wird die geplante Wohnbebauung erschlossen?

Frage

Welche Kosten fallen für die Planung und Durchführung der verkehrlichen Erschließung des Reitbetriebs und der Wohnbebauung an und wer trägt diese Kosten?

Thema 4: Wirtschaftlichkeit

Der B-Plan thematisiert den schlechten baulichen Zustand der Reitanlage und der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, ohne dies zu konkretisieren.

Der „Gebäudebestand“ auf der „Reiterhofanlage“ sei „teilweise baufällig“.

Der Nachweis für die notwendigen finanziellen Aufwendungen zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und zum Ausbau „einer den modernen Anforderungen genügenden Reitanlage“ fehlt.

In Bürgerversammlung am 08.06.2017 wurden Fragen zur Wirtschaftlichkeit des Reiterhofs, die zur Begründung des B-Plans herangezogen wird, gestellt.

Frage

Welche auf dem Siedlungslehrhof befindlichen denkmalgeschützten Gebäude sind baufällig bzw. bedürfen einer Sanierung?

Frage

Welche finanziellen Aufwendungen sind für die Sanierung und dauerhafte Unterhaltung der denkmalgeschützten Gebäude erforderlich?

Frage

Welche konkrete Nutzung der Baudenkmäler als Beitrag zu ihrem Erhalt ist geplant?

Frage

Welches sind die Anforderungen für den „modernen Betrieb einer Reitanlage“ und wie unterscheiden sich diese von dem derzeitigen Nutzungskonzept?

Frage

Welche Modernisierungsmaßnahmen sind unabdingbar und wie hoch sind die hierfür erforderlichen finanziellen Aufwendungen?

Frage

Beteiligt sich der Pächter an den geplanten Investitionen für den Ausbau des Reitbetriebs?

Frage

In welchem Umfang ist der Siedlungslehrhof an den Erlösen aus dem Verkauf Wohngebäude beteiligt?

Frage

Mit welchen Mehreinnahmen rechnet der Siedlungslehrhof aufgrund der geplanten Erweiterung des Reitbetriebs?

Frage

Wie hoch sind die aus der Vergabe von Erbbaurechten zu erwartenden Einnahmen?

Thema 5: Vorhaben bezogener B-Plan

Die neue Wohnbebauung auf den Grundstücken des Siedlungsfördervereins wird mit den wirtschaftlichen Interessen des gemeinnützigen Vereins an einer „Neuordnung und Erweiterung“ der Pferdehaltung mit Reiteinrichtung begründet.

Der B-Plan verweist in seiner Begründung ferner darauf, dass „durch Vergabe von Erbbaurechten dauerhaft Einnahmen erzielt werden, die zur Instandhaltung denkmalgeschützter Gebäude dringend erforderlich sind“.

Die Anforderungen an einen wirtschaftlich zu betreibenden Reiterhof und der Finanzierung von Aufwendungen zum Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden im Interesse des Vereins stellen keine tragfähige Begründung für die Auflegung eines B-Planes dar.

Tatsächlich handelt es sich bei dem B-Plan um einen Vorhaben bezogenen B-Plan im Sinne von § 12 Baugesetzbuch. Die im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens entstehenden Kosten sind daher von dem Begünstigten zu tragen und nicht vom Steuerzahler.

Frage

Hat der Siedlungslehrhof sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet?

Frage

Ist sichergestellt, dass die Stadt Oberursel nicht mit Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung und Durchführung des B-Plans sowie mit den Kosten für die Bürgerinformationsveranstaltungen belastet wird?

Thema 6: Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)

Der nördliche Bereich des Siedlungslehrhofs ist im RegFNP als Grünfläche von ca. 6.000 qm ausgewiesen. Sie dient als unversiegelte Fläche dem Sport und der Erholung.

Die Überbauung einer Fläche mit mehr als 3.000 qm ist überdimensioniert und widerspricht dem Ziel des RegFNP.

Durch die auf diesem Baufenster geplanten zwei Reithallen von zusammen mehr als 3.000 qm Grundfläche mit bislang unbestimmter Bauhöhe entsteht ein massiver, die Frischluftschneise verbauender Riegel.

Frage

Welche Alternativen gegenüber einer Änderung des RegFNP sind untersucht worden?

Frage

Besteht die Absicht zum Bau mehrerer Reithallen?

Wenn ja, in welcher Größe und in welcher Bauweise sind die Reithallen geplant?

Frage

Welche weitere baulichen Maßnahmen sind außer dem Bau von Reithallen im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb geplant?

Bleibt das vorhandene Abreitzelt bestehen?

Wieviel Stallungen für welche Anzahl von Pferden sind geplant?

Frage

Ist auszuschließen, dass die Frischluftschneide infolge einer Riegelbebauung mit mehreren Reithallen verbaut wird?

Frage

Die Stadtverordneten und der Bauausschuss haben den Beschluss gefasst, die Änderung von Grünfläche zu Sondergebietsfläche beim Regionalverband zu beantragen.

Wo soll in Oberursel eine Ersatzfläche von 6000 qm für diese Grünfläche geschaffen werden?

Thema 7: Schallschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass der Schwellenwert von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird. Eine Lärmreduzierung wird laut Gutachten nicht umsetzbar sein.

Frage

Wie sollen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse trotz der gutachtlich festgestellten Lärmimmissionen erfüllt werden?

Frage

Warum sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche nicht auf die konkrete Planung abgestimmt worden?

Frage

Ist beabsichtigt, die Lärmpegelbereiche in Bezug auf die konkrete Wohnbebauung im B-Plan festzuschreiben?

Frage

Das vorliegende Lärmschutzgutachten berücksichtigt nicht den dem Reiterhof immanenten Freizeit- und Betriebslärm. Ebenso wenig wird in dem Gutachten die mit der Erweiterung des Reitbetriebs und der Bebauung des Sondergebiets mit zusätzlichen Läden, Gastronomie und Handwerksbetrieben einhergehende Zunahme des gewerblichen und privaten Autoverkehrs einbezogen. Unberücksichtigt bleiben in dem Gutachten ferner die

von dem am Forsthausweg gelegenen Schießstand und dem unmittelbar jenseits der B 455 befindlichen Tierheim ausgehenden Lärmimmissionen.

Was wurde veranlasst, um ein umfassendes Lärmgutachten zu erstellen, das auf vorgenannten Immissionsquellen eingeht?

Thema 8: Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gehört zu den Planungszielen. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zu den baulichen Höhen/Vollgeschossen sind für das Sondergebiet nicht ausgewiesen. Daher lässt sich eine für die Erstellung von Fachgutachten notwendige Beurteilung der Auswirkungen auf Umwelt, Denkmalschutz etc. nicht treffen.

Frage

Wie lauten die Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhen/Vollgeschosse) für das Sondergebiet?

Frage

Wie sollen ohne Festlegung der städtebaulichen Kenndaten die Auswirkungen der im Sondergebiet und im Wohngebiet geplanten Gebäude auf die Umwelt und den Denkmalschutz beurteilt werden?

Frage

Wie ist die maximale Geschossigkeit im Sondergebiet geregelt?

Frage

Welche Dachneigungen werden im Sondergebiet festgelegt?

Thema 9: Kleinteilige Wohnbebauung

Im B-Plan ist das städtebaulichen Konzept einer „kleinteiligen Wohnbebauung in Fortführung des Wohngebietes Camp King“ festgeschrieben.

Die im Sondergebiet und im Bereich der Wohnbebauung vorgesehene Größenordnung der Bebauung widerspricht den Vorgaben im B-Plan.

Frage

Wie wird das im B-Plan festgeschriebene Konzept einer kleinteiligen Bebauung in Fortführung des Wohngebiets Camp King mit dem Bau zweier Reithallen von zusammen mehr als 3000 qm und freistehenden Häusern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vereinbart?

Thema 10: Anzahl der geplanten Wohngebäude

Der B-Plan legt eine Anzahl von „ca. 23“ Wohneinheiten fest.

In der Bürgerbeteiligungsrunde am 08.06.2017 ist demgegenüber die Planung von maximal 23 Wohneinheiten vorgestellt worden.

Frage

Wie hoch ist die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Sonder- und Wohngebiet? Warum verzichtet der B-Plan auf eine Festlegung der maximalen Anzahl der neuen Wohneinheiten und lässt den Umfang mit „ca. 23“ neuen Wohneinheiten offen?

Frage

Warum wird im B-Plan eine Wohnbaufläche im nordöstlichen Bereich der denkmalgeschützten Reithallen ausgewiesen, die in keinem Zusammenhang mit den anderen Wohnbauflächen steht?

Thema 11: Gastronomie, Läden, Handwerksbetriebe

Im Textteil des B-Plans heißt es, dass „der Versorgung des Gebietes“ dienende Läden, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften „ausnahmsweise“ zulässig sind. Damit wird deutlich, dass über die Erweiterung des Reitbetriebs mit zwei Reithallen nebst Abreitzelt und diversen Stallungen und Nebengebäuden hinaus weitere Baumaßnahmen im Sondergebiet geplant sind, deren Anzahl und Umfang im B-Plan nicht festgelegt sind.

Frage

Was ist unter „Versorgung des Gebiets“ zu verstehen?

Frage

Nach welchen Kriterien werden Handwerksbetriebe, Läden und gastronomische Einrichtungen „ausnahmsweise“ genehmigt?

Frage

Welche Begrenzungen sind hinsichtlich des Umfangs der gastronomischen Einrichtungen insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Außen- und Innenbestuhlung vorgesehen?

Frage

Welche Baumaßnahmen plant der Verein hinsichtlich Anzahl und Umfang von Läden, Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften?

Thema 12: Flächenverbrauch

Im B-Plan fehlen Angaben zu den überbaubaren Flächen.

Frage

Wie groß ist der Flächenverbrauch im Bereich der Sondernutzung durch Reithallen, Abreitzelt, Stallungen, Wohn- und Verwaltungsgebäude, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten?

Frage

Wie hoch ist der Flächenverbrauch im Bereich der Sondernutzung für Läden, Handwerksbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Zufahrten und Parkplätze?

Frage

Wie groß ist der Flächenverbrauch im Bereich der allgemeinen Wohnbebauung durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten?

Frage

Wie groß ist der Flächenverbrauch durch die zur Erschließung des Sondergebiets und der neuen Wohneinheiten zu schaffenden Zufahrtswege innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans?

Frage

Welche Terrassenflächen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig?
Werden Terrassenflächen den überbauten Grundflächen zugerechnet?

Frage

Dürfen die Baufenster im Sondergebiet vollständig überbaut werden?

Thema 13: Verkehrszählung

Die im oberen Heinrich-Kappus-Weg durchgeführte Verkehrszählung genügt nicht den Anforderungen - wie in der Bürgerversammlung im Einzelnen ausgeführt und mit Beispielen belegt wurde.

Die Feststellungen zum privaten und gewerblichen Verkehrsaufkommen haben das gesamte Umfeld des Siedlungslehrhofs im Hinblick auf die Erschließungswege für die neue Wohnbebauung sowie den erweiterten Reitbetrieb einschließlich der nach dem B-Plan zulässigen Bebauung mit Läden, Handwerksbetrieben und gastronomischen Einrichtungen zu beachten.

Frage

Wurden außer im Heinrich-Kappus-Weg weitere Verkehrszählungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt?

Frage

Wird ein umfassendes Verkehrsgutachten beauftragt, das das Verkehrsaufkommen im neuen Wohngebiet und im Sondergebiet unter Berücksichtigung des erweiterten Reitbetriebs berücksichtigt?

Frage

Mit welchem infolge des Betriebs von Läden, Handwerksbetrieben und gastronomischen Einrichtungen verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird gerechnet?

Thema 14: Fauna und Flora

Aussagen zum schützenswerten Pflanzen- und Baumbestand fehlen in den Unterlagen zum B-Plan.

In dem B-Plan wird das Thema Artenschutz ausgeklammert. In der Bürgerversammlung wurden über einschlägige Beobachtungen berichtet. Beobachtet werden auf dem Areal u. a. Fledermäuse, Schwalben, Sperlinge, Buntspechte, Eichelhäher, Gimpel, Habicht, Uhu, Rehe, Blindschleichen und Hirschkäfer.

Frage

Ist ein Gutachten zum Bestand geschützter Tierarten einschließlich der Kartierung ihrer Quartiere von einem unabhängigen Gutachter in Auftrag gegeben worden?

Frage

Ist ein Gutachten zum schützenswerten Pflanzen- und Baumbestand einschließlich seiner Kartierung von einem unabhängigen Gutachter erstellt worden?

Thema 15: Wasserversorgung des Baumbestandes

In der Bürgerversammlung wurden Bedenken zur hydrologischen Aufstauwirkung durch die geplante Wohnbebauung erhoben. Die Wasserversorgung des Baumbestandes im Bereich der geplanten Wohnbebauung und im Camp-King-Park, darunter über einhundert Jahre alte Eichen, ist durch Oberflächenversiegelung und Tiefbaumaßnahmen (im Zuge der Errichtung von Kellern und Versorgungsleitungen) massiv gefährdet.

Frage

Ist beabsichtigt, ein hydrologisches Gutachten zur Frage Auswirkungen der Baumaßnahmen im Plangebiet auf die Wasserversorgung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet und im Camp-King-Park unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels, des Verlaufs des Oberflächenwassers unter Beachtung des Bodenprofils und -gefälles sowie zum Vorhandensein von Quellwasser in Auftrag zu geben?

Thema 16: Geruchsmission

Von Pferdeställen und Misthaufen auf dem neuen Planungsareal gehen erhöhte Geruchsmissionen in Richtung der geplanten Wohnbebauung sowie den angrenzenden Wohngebieten aus.

Frage

Liegt ein Gutachten zu den Geruchsmissionen vor?

Thema 17: Infrastruktur

Dem B-Plan sind keine Ausführungen zur Infrastruktur unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung und der Versorgung der Neubürger zu entnehmen.

Frage

Liegt eine gutachtliche Stellungnahme zu den Folgen der Wohnbebauung auf dem Gelände des Siedlungslehrhofs für die Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, ärztlich Versorgung, Spielplätze etc.) - unter Berücksichtigung des nicht abgeschlossenen Zuzugs von Neubürgern und der geplanten weiteren Verdichtung der Wohnbebauung in Oberursel Nord - vor?

Thema 18: Umfassender Umweltbericht

In der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans heißt es, dass „Bei der Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts... die rechtlichen Anforderungen des Artenschutzes, der Lärm- und Geruchsmissionen sowie der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nicht eingeflossen (sind)... Desweiteren sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen... zu ermitteln. Die notwendigen Gutachten sowie der Umweltbericht... werden bis zur Offenlegung... fertig gestellt“.

Der umfassende Schutz der Umwelt ist bei den Planungszielen nicht berücksichtigt. Ein umfassender Umweltbericht liegt nicht vor. Ohne die Einholung eines umfassenden Umweltberichts ist eine vollständige Beurteilung der Auswirkungen des B-Plans auf Umwelt, Fauna und Flora nicht möglich.

Der Umweltbericht muss den Flächenverbrauch durch die gesamte Bebauung und zusätzliche Bodenversiegelungen angeben.

Ferner fehlt im B-Plan eine Spezifizierung bzgl. der „zu erhaltenden Gehölze“, insbesondere eine Festlegung zum Schutz des alten Baumbestandes und Auflagen für eine Ersatzbepflanzung. Der schutzwürdige Baumbestand ist zu kartieren und im B-Plan festzulegen.

Frage

Welche Gutachten werden zum Schutz von Mensch, Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna in Auftrag gegeben?

Frage

Welche Festlegungen trifft der B-Plan zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zum Schutz des alten Baumbestandes und zu den Ersatzbepflanzungen im Sonder- und Wohngebiet?

Frage

Welche Gehölze sollen erhalten werden?

Frage

Wie wird die im B-Plan zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 (0,3 im Wohngebiet) um bis zu 50% durch Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen in Hinblick auf den Schutz von Fauna und Flora, insbesondere die Wasserversorgung des alten Baumbestandes begründet?

Frage

Um auf die sensible naturräumliche und hydrologische Lage im Bereich des B-Plans zu reagieren, bedarf es einer Festschreibung der nicht überbaubaren Flächen.
Warum fehlt im B-Plan eine Festschreibung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen?

Frage

Wird im B-Plan eine laufende ökologische Baubegleitung festgeschrieben, um sicherzustellen, dass die Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz während einer Bauphase eingehalten werden?

Thema 19: Denkmalschutz

Der Abstand der Stallungen und Nebengebäude sowie der neuen Wohngebäude zu den denkmalgeschützten Gebäuden ist zu gering.

Die Dachformen der neuen Gebäude sind nicht auf die der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude abgestimmt.

Es wird keine Aussage getroffen, wie die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des B-Planes genutzt werden.

Frage

Durch welche Festlegungen im B-Plan wird dem Ensemble- und Denkmalschutz Rechnung getragen?

Frage

Welche Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist vorgesehen und wie wird diese Nutzung im B-Plan festgeschrieben?

Frage

Welche Festlegungen im B-Plan sind vorgesehen, um im Interesse einer städtebaulichen Homogenität die geplanten Gebäude im Bereich SO und WA hinsichtlich Höhe, Kubatur, Dachformen und Baumaterialien untereinander und zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes abzustimmen?

Frage

Mit welcher Begründung wird darauf verzichtet, die denkmalgeschützten Gebäude zu ihrem nachhaltigen Schutz mit einer Baugrenze zu umziehen?

Frage

Wie wird die Wiederherstellung der Denkmäler bei Abgang wegen Baufälligkeit, Brand etc. sichergestellt?

Frage

Wurde eine Stellungnahme der Landesdenkmalschutzbehörde zu dem B-Plan eingeholt?
Hat die Denkmalschutzbehörde Auflagen erteilt?

Frage

Der B-Plan 238 grenzt an die Areale des B-Plans 173 „Camp King“ (betrifft die Mountain Lodge) und des B-Plans 207 „Denkmalbereich Camp King“ (betrifft den Jean- Sauer-Weg und den Heinrich-Kappus-Weg). In dem Bereich der Bebauungspläne Nr. 173 und 207 befinden sich diverse denkmalgeschützte Gebäude.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen im neuen Wohngebiet des B-Plans 238 „Siedlungslehrhof“ wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser und denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der B-Pläne 173 und 207 aus.

Wurde eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde zur Beeinträchtigung der

Denkmalschutzbelange in den Bereichen der B-Pläne 173 und 207 durch die geplante allgemeine Wohnbebauung im B-Plan 238 „Siedlungslehrhof“ eingeholt?

Thema 20: Bodendenkmal

Mit welcher Begründung fehlen im B-Plan Ausführungen zu Bodendenkmälern, wie etwa zum Bodendenkmal „Heidegraben“?

Thema 21: Auflagen wie im B-Plan Nr. 207 „Denkmalbereich Camp King“

Im B-Plan Nr. 207 „Denkmalbereich Camp King“ (betrifft den Jean-Sauer-Weg und den Heinrich-Kappus-Weg) sind im Interesse des Denkmalschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die angrenzenden, Denkmal geschützten Gebäude des Reiterhofs, und zum Erhalt des Charakters eines Dorfgebiets Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie diverse bauliche Auflagen bzgl. Schiebeläden, Dacheindeckungen, Abmauerungen im Außenbereich, Carports anstelle von Garagen etc. enthalten.

Frage

Aus welchen Gründen sind im B-Plan 238 „Siedlungslehrhof“ nicht vergleichbare Auflagen wie im B-Plan 207 „Denkmalbereich Camp King“ zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes festgelegt worden?

Wurde eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde eingeholt?

Thema 22: Energiekonzept

Es fehlt ein zukunftsfähiges Energiekonzept, das für die Gebäude im Sonder- und im Wohngebiet u.a. die EU-Gebäuderichtlinie berücksichtigt und die Möglichkeiten einer nachhaltigen, umweltschonenden Energieversorgung durch den Einbau von Photovoltaik-Anlagen und die Fernwärmelieferung durch das vorhandene Blockheizkraftwerk erwägt.

Frage

Welche Anforderungen an die Neuplanungen werden in Bezug auf ein nachhaltiges Energiekonzept im B-Plan festgesetzt?

Thema 23: Tierwohl

Der Reitbetrieb einschließlich der Anzahl der untergestellten Pferde soll ausgebaut werden. Mit der Verpachtung von Wiesen entfallen weite Flächen, die bisher für den Auslauf der Pferde zur Verfügung standen. Hier stellt sich die Frage nach dem Tierwohl.

Frage

Wie ist in Anbetracht der Verringerung großer Teile der Auslaufflächen sichergestellt, dass die Belange des Tierwohls beachtet werden?

Thema 24: Altlasten

Im B-Plan fehlen textliche Festlegungen zu Altlasten und den zu ergreifenden Maßnahmen. In Betracht kommen insbesondere Hinweise auf umweltbelastende Stoffe wie Altöle, Chemikalien sowie tierische Ausscheidungen aus dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb und der Pferdehaltung.

Bei dem Abriss von Gebäuden wie den alten Stallungen und dem ehemaligen Bienenhaus ist an das Vorkommen von Asbest zu denken.

Frage

Wie wird die Problematik von Altlasten im Planungsverfahren berücksichtigt?

Frage

Welche Konzeption ist für die Entsorgung tierischer Ausscheidungen im B-Plan festgelegt?