

28.07.24

Stadtplanungsamt der Stadt Friedrichsdorf

Hugenottenstraße 55

61381 Friedrichsdorf

Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan 228 „Backesgärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan

228 Backesgärten/Köppern

ein, der am **17.05.2024** veröffentlicht wurde.

Unsere Gründe für den Einspruch sind:

1. Der Plan berücksichtigt nur unzureichend die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen und die natürliche Umgebung. Bisher wurde im Bereich der direkt angrenzenden Bebauung hauptsächlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Nur direkt an den Straßen **Dreieichstraße** und **Zum Köpperner Tal** gibt es Mehrfamilienhausbebauungen. Die Bebauung der **Pfarrgärten** als direkt angrenzendes Bebauungsgebiet ist nur in Ein-/Doppel- und Reihenhäuser erfolgt.
2. Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden. Das Habitat bietet aktuell Lebensraum und Nistplatz für zahlreiche Vogelarten, wie Amseln, Bunt- und Grünspecht, Eichelhäher, Rotkehlchen, Tauben, Meisen, Spatzen, Krähen, Elstern, Raben u.a. auch ein Rotmilan wurde

gesichtet. Hinzu kommen Insekten, wie Schwarzbienen oder Hirschkäfer, Hornissen, Hummeln, Mai- und Junikäfer, sowie einige Eichhörnchen. Eine Maximalbebauung, wie aktuell geplant, würde den Lebensraum dieser Tiere und eine wichtige Luftzufuhr für Köppern („Köpperns Grüne Lunge“) zerstören.

3. Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht berücksichtigt. So wurde zwar ein Gutachten zur Lärmemission des Landwirts [REDACTED] erstellt. In diesem wird aber nur auf die Belastung der „neuen“ Anwohner geprüft. Viel mehr stellen wir infrage, ob die Emission der PKWs der 20 Wohneinheiten eine unverhältnismäßige Veränderung für die bisherigen Anwohner im Mündungsbereich auf die **Dreieichstraße** und vor allem der direkt anliegenden Grundstücke [REDACTED] bedeutet. Hier müsste genauso die mögliche Lärmemission von zusätzlichen 30-40 PKWs geprüft werden.
4. Hinzu kommen die nicht unerheblichen Zusatzbelastungen der schon sehr engen und trotzdem stark genutzten Straßen **Dreieichstraße** und **Zum Köpperner Tal**, sowie die durch die Erneuerungen knapper bemessenen öffentlichen Parkplätze. Auch die Verkehrssituation **Am Köhlerberg** würde dadurch noch verschärft. Die Ausweisung von PKW-Stellplätzen muss erheblich erhöht werden. Zu jeder Wohneinheit müssen zwingend, aus dem Punkt 3 resultierenden schon knappen Parkraum, die in der Satzung der Stadt Friedrichsdorf und der hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Stellplätze erstellt werden. Eine Ablösung durch Fahrradstellplätze oder durch das Zahlen von Geldbeträgen, wie sie auf Grundstück 36/12 Ecke **Wiesenweg/Dreieichstraße** erfolgt ist, kann aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht akzeptabel sein. Auch hieraus würde sich sonst ein über die Grenze der Belastbarkeit zumutbares Maß an Zusatzbelastungen für die Bestandsanwohner ergeben. Zudem bedarf es hier zusätzlicher öffentlicher Stellplätze für PKW im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Backesgärten, um möglichen Besuchern der neuen Einwohner von Köppern entsprechenden Parkraum zu ermöglichen.
5. Wir sehen in dem sehr dichten Bebauungsplan der aktuell sieben Baufelder zzgl. der zukünftigen Bebauung des Grundstücks von [REDACTED] keine Notwendigkeit, da die Grundstücke abgesehen von der städtischen Mehrfamilienhausbebauung nur einem geringen Teil der Bevölkerung finanziell zugänglich sein werden. Höhe Zinsen, Bau- und Erschließungskosten machen dies aus unserer Sicht aus. Wir würden es begrüßen, wenn der Bebauungsplan im öffentlichen Interesse der Anwohner „aufgelockert“ werden würde. Zudem sehen wir das Baufeld 7 aktuell als verfrüht an, da es keinen direkten Bebauungsbezug zu den Kerngebiet Backesgärten hat und nur aus wirtschaftlichem Gesichtspunkt in den direkten Bebauungsplan eingebunden wurde. [REDACTED]
[REDACTED] Wir fordern hier eine geringere Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl im Bebauungsplan.

6. Bei der Bebauung unseres Grundstücks im Jahr 2013 wurden uns durch die Stadt Friedrichsdorf Auflagen zur Gestaltung des Grundstücks auferlegt, welche wir bis heute einhalten. U.a. scheiterte damals die Bebauung fast daran, weil man im Magistrat die Sorge hatte, dass wir das Grundstück „von hinten“ andienen könnten. Wir haben uns damals schriftlich bei Herrn Burghardt (Bürgermeister) und Herrn Fischer (1. Stadtrat) dazu verpflichtet, dass nur ein Fußgängertor auf den landwirtschaftlichen Weg führt. Wir erwarten nun, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans unsere Recht als „Anrainer“ weiterhin wahrgenommen werden.

Wir fordern deswegen, dass die Erbauung der Zufahrtstraße zu den Backesgärten auf der kompletten Länge in der Breite von mind. 5,40 Metern erfolgen wird, zumal dies der zukünftigen möglichen Bebauung des Grundstücks von [REDACTED] Rechnung tragen würde. Zudem würden wir gerne wissen, wo die Fußgänger, welche den Weg bisher zum Spaziergehen (u.a. mit Hunden) genutzt haben, in Zukunft gehen sollen, da dies hier nicht erkennbar ist. Zur Straße müsste unseres Erachtens ein Fußweg zur Sicherung erbaut werden, zumal in einer nicht genauer definierbaren Anfangsphase der Backesgärten weiterhin eine Nutzung der Straße durch den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Landwirtschaftliche Maschinen mit mehr als 3 Meter Fahrzeugbreite stellen in diesem Bereich eine erhebliche Gefährdung da, vor allem wenn hier eine familienfreundliche Wohnbebauung geplant werden soll.

7. Das im Baufeld 6 geplante Gebäude muss unserer Ansicht nach in den Außenmaßen noch einmal verkleinert werden, da die Bebauung die Abstandsflächen u.a. im Bezug auf Schattenschlag nicht einhält. Zudem sehen wir die hier geplante Geschossflächenzahl als zu groß an. Siehe hierzu Punkte 1 und 5. Außerdem sehen wir eine Verletzung der Bebauungsgrenze, da der Baukörper an der östlichen Ecke bis auf 1,20 Meter an die öffentliche Verkehrsfläche herangeht.
8. Im Bebauungsplan würden wir gerne aufgenommen sehen, dass der landschaftliche Verlauf der Backesgärten bestehen bleibt und nicht durch terrassenartige Parzellierung der Grundstücke abgelöst wird. Dies hätte den Vorteil, dass sich die neuen Baukörper landschaftlich besser integrieren und man nicht auf Betonwände, wie eben jenes Grundstücks Ecke **Wiesenweg /Dreieichstraße** oder der Bebauung Ecke **Am Fahrenbach/Zum Köpperner Tal** schaut.

9. Desweiteren möchten wir auf die Problematik der uns bekannten Situation des Kanals in der Mühlstraße hinweisen, die uns seitens des Bauamts mitgeteilt wurde. Eine Bebauung der Backesgärten würde unweigerlich eine starke Mehrbelastung des Kanals bedeuten. Dadurch würde – auch bei Starkregen – der Kanal über den Rückstaubelastung überlastet werden. Es würde somit im Bereich der Mühlstraße zu vermehrten Überflutungen der Keller kommen.

Wir wissen, dass sich die Stadt Friedrichsdorf bei der Aufstellung des Bebauungsplans in den Vorgaben unterhalb der städtebaulichen Normen und Vorschriften, insbesondere in baulicher Ausnutzung der Grundstücke bewegt.

Wir möchte aber mit unserem Einspruch auf die individuelle Thematik im Köpperner Ortskern hinweisen. Wir gehen davon aus, dass die geplante Bebauung in der ursprünglichen Form dem Ortsteil Köppern und vor allem das Gebiet zwischen **Köpperner Straße** und **Dreieichstraße**, sowie **Zum Köpperner Tal** und **Mühlstraße** negativ verändern wird. Das, was Köppern hier lebens- und liebenswert macht, würde wegfallen und einen erheblichen Verlust für den Ortsteil Köppern und die damit verbundene Lebensqualität bedeuten.

Wir bitten deswegen um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beschriebenen Punkte:

- Detaillierte Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwänden
- Gutachten und Studien zur Umweltverträglichkeit, Artenschutzprüfung und Lärmemission durch den Bebauungsplan.
- Weitere relevante Nachweise und Dokumente

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]