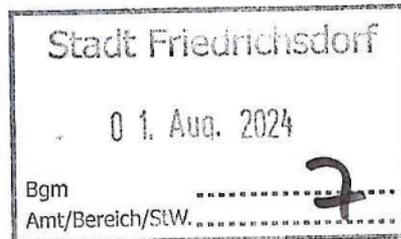


EINGEGANGEN

01. Aug. 2024



Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Hugenottenstraße 55
61381 Friedrichsdorf



29. Juli 2024

Einspruch gegen das Bauvorhaben „Backesgärten“ gemäß Bebauungsplanvorentwurf Nr. 228 vom 17.05.2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keitel,

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst erlauben Sie uns bitte eine Vorbemerkung: Grundsätzlich begrüßen wir jegliche Form der Wohnraumschaffung in unserer Gemeinde.

Allerdings ist uns gleich bei der Begründung des Bauvorhabens Folgendes aufgefallen:

- 1) Die zur Begründung der Umnutzung der drei Grundstücke, die als Kleingärten genutzt wurden, vorgebrachte Verwahrlosung gibt es und hat es aus unserer Sicht nicht gegeben. Daher scheint dies generell als Begründung nicht nachvollziehbar;
- 2) Zudem rechtfertigt auch eine mangelhafte oder fehlende Nutzung der Grundstücke als Kleingärten aus unserer Sicht keine Umnutzung zu Wohnbebauung.

Das in Rede stehende Areal ermöglicht vielmehr eine grüne und weitgehend verkehrsfreie und damit sichere Fußverbindung in den Ortskern. Nun sollen auf relativ schmaler Grundfläche 7 bzw. ggf. 8 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit ca. 25-26 Wohnungen sowie oberirdischen Parkplätzen entstehen.

Diese beachtliche Umwandlung macht uns, zahlreichen Bürgern und Anwohnern, große Sorgen (s. Anlage – Unterschriftenliste).

In diesem Zusammenhang legen wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 228 vom 17.05.2024, der im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung am 15.06.2024 offengelegt wurde. Wir bitten Sie folglich um Ihre Aufmerksamkeit und möchten folgende Bedenken und Einwände zur weiteren Prüfung vorbringen:

1. Verkehrskonzept

Sachstand

Ein schlüssiges Verkehrskonzept ist in dem offengelegten Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar. Es ist lediglich erwähnt, dass die geplante Verkehrsführung zum Bauvorhaben durch die Dreieichstraße und die Einfahrt über einen Feldweg zwischen den Häusern Dreieichstraße 3 und 5 erfolgen soll. Der Feldweg soll zu einer Straße ausgebaut werden.

Mehr Informationen, Erläuterungen oder Untersuchungen bzw. eine Machbarkeitsstudie, wie ein Bauvorhaben dieses Volumens logistisch und verkehrstechnisch umgesetzt werden soll, liegen nicht vor.

Bedenken & Einwände

- 1) Anhand dieser sparsamen Informationslage sind unsere Sorgen groß. Zunächst sehen wir ein hohes Unfallpotenzial durch Rückstau bzw. Auffahrgefahr: die aus der verkehrsberuhigten Zone (Mühlstraße) in die/aus der Dreieichstraße langsam einbiegenden/herausfahrenden Fahrzeuge können einen Rückstau bilden und die schnell fahrenden Fahrzeuge von der Dreieichstraße in die Mühlstraße können auf die sich stauenden Fahrzeuge auffahren.

Zudem führen die Beschleunigungen nach Einfahrt in die Dreieichstraße zu weiteren erheblichen Lärmbelastigungen.

Zur Erläuterung:

- Die Dreieichstraße ist in dem Abschnitt zwischen Mühlstraße und Köpperner Tal regelmäßig und insbesondere während der Stoßzeiten verkehrstechnisch überlastet, da sie u.a. sehr oft zum Ausweichverkehr genutzt wird;
- Die Geschwindigkeitsbegrenzung (30er-Zone) auf dem o.g. Abschnitt der Dreieichstraße wird regelmäßig nicht beachtet;
- Die Kurve von der Dreieichstraße zu Mühlstraße ist außerdem deswegen gefährlich, weil eine hohe Straßenbahnneigung die Fahrersicht stark einschränkt. Es kommt immer wieder zu Eskalationen zwischen den Fahrern, die beinahe aufeinander gefahren sind.

- 2) Eine weitere Sorge ist die Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet. Diese soll von der Dreieichstraße über einen engen Feldweg zwischen den Häusern 3 und 5 erfolgen, der nun zu einer Straße umgebaut werden soll. Dies sehen wir als hoch problematisch und gar gefährlich für die Einwohner.

Die Breite des Feldweges ermöglicht Durchfahrt eines Fahrzeuges in eine Richtung. Dadurch, dass sich entlang des Feldweges (links und rechts) weitere genutzte Grundstücke bzw. bewohnte Häuser befinden, wird sich die Breite des Feldweges auch nach dem geplanten Ausbau nicht ändern. Das heißt, es wird nach wie vor Durchfahrt eines Fahrzeuges in eine Richtung möglich sein und wenn, dann nur für PKWs oder kleine/mittelgroße Lieferwagen. Der landwirtschaftliche Transport kommt z.B. jetzt schon nur sehr langsam und mit größter Sorgfalt durch diesen Feldweg.

Aus diesem Grund ist uns grundsätzlich unklar, wie hier ein dauerhafter massiver Bauverkehr mit breiten Baufahrzeugen und Lastwagen für die geplanten 7 bzw. 8 Häuser bei der Breite

des Feldweges stattfinden soll, ohne bautechnische Schäden bei den Einwohnern zu verursachen.

Außerdem findet der landwirtschaftliche- oder Anwohnerverkehr aktuell nur sehr selten über diesen Feldweg statt. Im Vergleich dazu wird der (erforderliche) zukünftige Verkehr während der Bauzeit und nach der Fertigstellung (mit mindestens 30 PKWS der Neu-Einwohner, Müllabfuhr, Lieferverkehr etc.) um ein Vielfaches steigen.

Dies bedeutet für die Einwohner eine enorme Erhöhung der Verkehrsintensität und folglich enorme Lärmsteigerung. Und dies nicht nur auf dem o.g. Feldweg, sondern auch auf der Dreieichstraße.

Des Weiteren ist unklar, wie die Fußgänger diese Straße nutzen können. Denn dadurch, dass der Feldweg auch nach dem Ausbau sehr schmal bleibt, wird es kaum möglich sein, einen sicheren Fußweg parallel zu den durchfahrenden Fahrzeugen zu gestalten.

Außerdem sehen wir die Zufahrt von Rettungswagen oder Feuerwehrfahrzeugen mit Drehleiter bei dieser Straßenbreite und keinen Ausweichmöglichkeiten als sehr kritisch bis unmöglich. Die aus der zu engen Zufahrt resultierende nötige Zeit zum Rangieren, um überhaupt die Einsatzstelle zu erreichen, ist bei einem Brandfall bzw. bei einem Unfall lebensentscheidend und kann zu fatalen Folgen führen.

Schließlich kann es auch hier durch die erschwerte bzw. enge Ein- und Ausfahrt bei gleichzeitig erhöhtem Verkehrsvolumen und Einbahnstraßenführung des Feldweges zu Rückstau und Auffahrgefahr bzw. einem regelmäßigen Verkehrschaos und Unfällen kommen. Hinzu kommt auch hier die erhöhte Lärmbelastung durch Beschleunigungen durch Ein- und Ausfahrten Feldweg/Dreieichstraße sowie durch die damit verbundenen Stopps/Anfahrten aufgrund der Rechts-Vor-Links-Regelungen.

- 3) Auch bei der Parkplatzsituation in der Dreieichstraße befürchten wir eine große Verschlechterung. Aus unserer Sicht sind zu wenig Parkplätze für die Anwohner dieses Neubaugebietes geplant.

Aus den o.g. Gründen und in Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die Dreieichstraße regelmäßig und teilweise langfristig zum Ausweichverkehr genutzt wird und damit überlastet ist, bitten wir freundlich, ein detailliertes Gesamtverkehrskonzept für den gesamten Bereich Mühlstraße/Dreieichstraße/Feldweg, sofern dies noch nicht geschehen ist, erstellen zu lassen, zu prüfen und anschließend den Einwohnern zu erläutern.

2. Abnutzung des Fahrbahnbelages der Dreieichstraße, Schadensrisiko und finanzielle Beteiligung

Bedenken & Einwände

Durch die geplante Baustelle dieses Ausmaßes (und erhöhte Verkehrsintensität insgesamt) resultiert eine erhöhte Abnutzung des Fahrbahnbelages der Dreieichstraße.

Dadurch befürchten die Anlieger große Schäden an der Fahrbahn, der Infrastruktur wie z.B. Verkabelung, Kanalisations-/Abwasser- und weitere Rohrleitungen, aber auch insbesondere der Häuser aufgrund der von den Baustellenfahrzeugen und den Baumaßnahmen entstehenden Schwingungen.

Unsere explizite Sorge besteht darin, dass die Stadt Friedrichsdorf bei daraus resultierenden Schäden nicht die Bauherren als tatsächlichen Verursacher, sondern die Anwohner der Dreieichstraße für die entstandenen Schäden finanziell beteiligt. Darüber hinaus haben die Eigentümer der betroffenen Häuser die Sorge, auf den Schäden an ihren Immobilien durch die o.g. Schwingungen „sitzen bleiben“ oder langwierig die Verschuldung nachweisen müssen.

Wir bitten freundlich um eine umgehende Information, was hier von der Stadt Friedrichsdorf genau geplant ist, um die Anwohner von der finanziellen Beteiligung zu befreien bzw. ob und welche Maßnahmen im Fall der Schäden geplant sind.

3. Umwelt- und Nachhaltigkeitskonzept

Folgende Sorgen haben wir in Anbetracht der Umwelt- und Nachhaltigkeit bei dem o.g. Bauvorhaben.

Bedenken & Einwände

- 1) Auf dem geplanten Bauareal befinden sich sog. Wasseradern. Auf einigen umliegenden Gärten treten immer wieder feuchte Stellen auf Rasenflächen auf, welche auf diese Wasseradern hindeuten.

Aus der veröffentlichten Baugrunduntersuchung geht nicht deutlich hervor, was dies für ein unabsehbares Risiko mit sich bringt. Wasseradern ändern zwar ihre Richtung, sobald sie auf ein Haus oder allgemein ein Hindernis treffen, jedoch birgt dies das Risiko, dass dann Straßen oder Garagen etc. schleichend unterspült werden.

Die daraus entstehenden Schäden bringen eine finanzielle Belastung für den Haushalt der Stadt Friedrichsdorf mit sich, da eine unterspülte Straße dringend repariert werden muss, was mitunter ein teures Unterfangen werden kann.

- 2) Auch die Versickerungsflächen sind sehr wichtig, insbesondere in Anbetracht der durch den Klimawandel häufigeren Starkregenereignisse.

Nun ist hier geplant, ca. 40 Prozent der Grünfläche zu versiegeln. Dies wird aus unserer Sicht nicht nur das Areal, sondern auch umliegende Grundstücke, Straßen- und Wegführungen gefährden.

Das Risiko ist, dass ohne entsprechende Gegenmaßnahmen ein Großteil des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation abfließen wird, welche schon jetzt bei stärkeren Regenfällen regelmäßig überlastet ist.

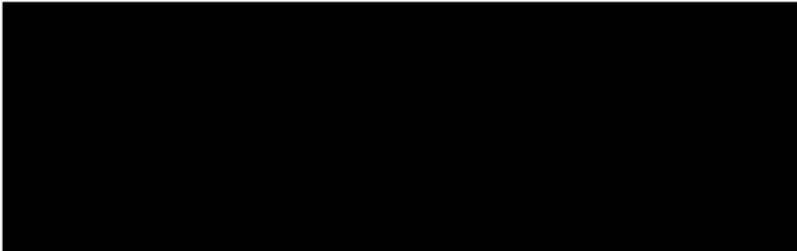
Weitere Maßnahmen bzw. Planungsänderungen wären an der Stelle erforderlich. Ein Wohnbauprojekt mit so einer hohen Versiegelungsquote bei gleichzeitig erheblicher Baumbestandreduzierung scheint nicht umweltfreundlich, nicht nachhaltig und nicht zeitgemäß zu sein. Solche Umwelteinschnitte können nicht nur durch eine Dachbegrünung und ein paar neue Bäume kompensiert werden.

Wir sind davon überzeugt, dass ein Projekt dieses Maßstabes nur dann erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn auch die Belange, Sicherheit und das Wohlbefinden aller Einwohner im und rund um das geplante Bauvorhaben berücksichtigt und respektiert wird. Nur auf diese Weise kann ein nachhaltiges

Konzept erfolgreich umgesetzt und ein harmonisches Zusammenleben aller Einwohner geschaffen werden.

Wir bitten freundlich um eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfs und die Berücksichtigung der eingebrachten Einwände und Bedenken. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer Überprüfung schriftlich mit. Wir bedanken uns dafür im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen,



Unterschriften weiterer Bürger und Anwohner -- s. Anlage

Unterschriften weiterer Bürger aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.