

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 LAUBACH

Datum: 28.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 220 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubaurbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundlegende Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzungen an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

LAUBACH, 28.11.2015

Ort, Datum

Unterschrift

2

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 28.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 220 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubaurbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzungen an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 28.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

3

An die
Stadtverwaltung Laubach
FB Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Betr.: Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 125 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.

- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Ich weise an dieser Stelle schon auf die bestehende Überlastung der einzigen Zufahrt im Bereich Joh.-Seb.-Bach-Str. H-Nr. 2 bis 8 hin, was sich durch ständiges Befahren des Gehweges z.B. bei H-Nr. 5 in der Beschädigung der Asphaltdecke niederschlägt (6 Bilder s. Anhang).

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf eher als zu gering zu bezeichnen. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.
- Die Schaffung eines Entlastungsweges durch den Busträger über die Lange Hohl mit Anschluß an die Brahms-Straße / Richard-Wagner-Straße. Mit anschließender Teilung des Verkehrs auf beide Zufahrten im Musikerviertel durch bauliche Trennungen in den Straßen.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12).

Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit

- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).
- Die verbindliche Begrenzung der Fahrzeuge aller Bewohner des Komplexes auf die festgestellte Fahrzeugmenge, welche auf dem Gelände abgestellt werden können, einschließlich der zu erwartenden Besucher KFZ.

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

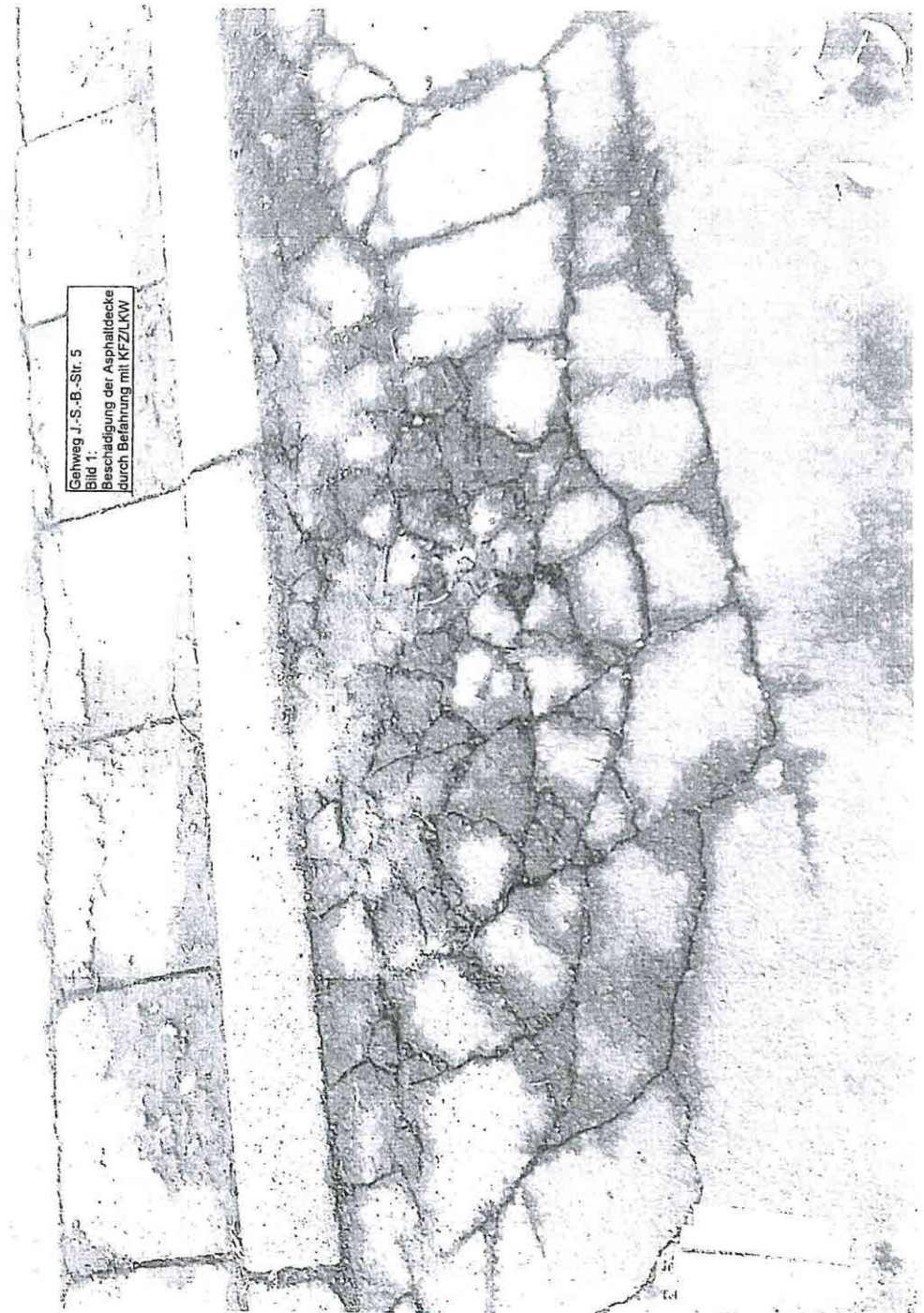
D. Datenschutz

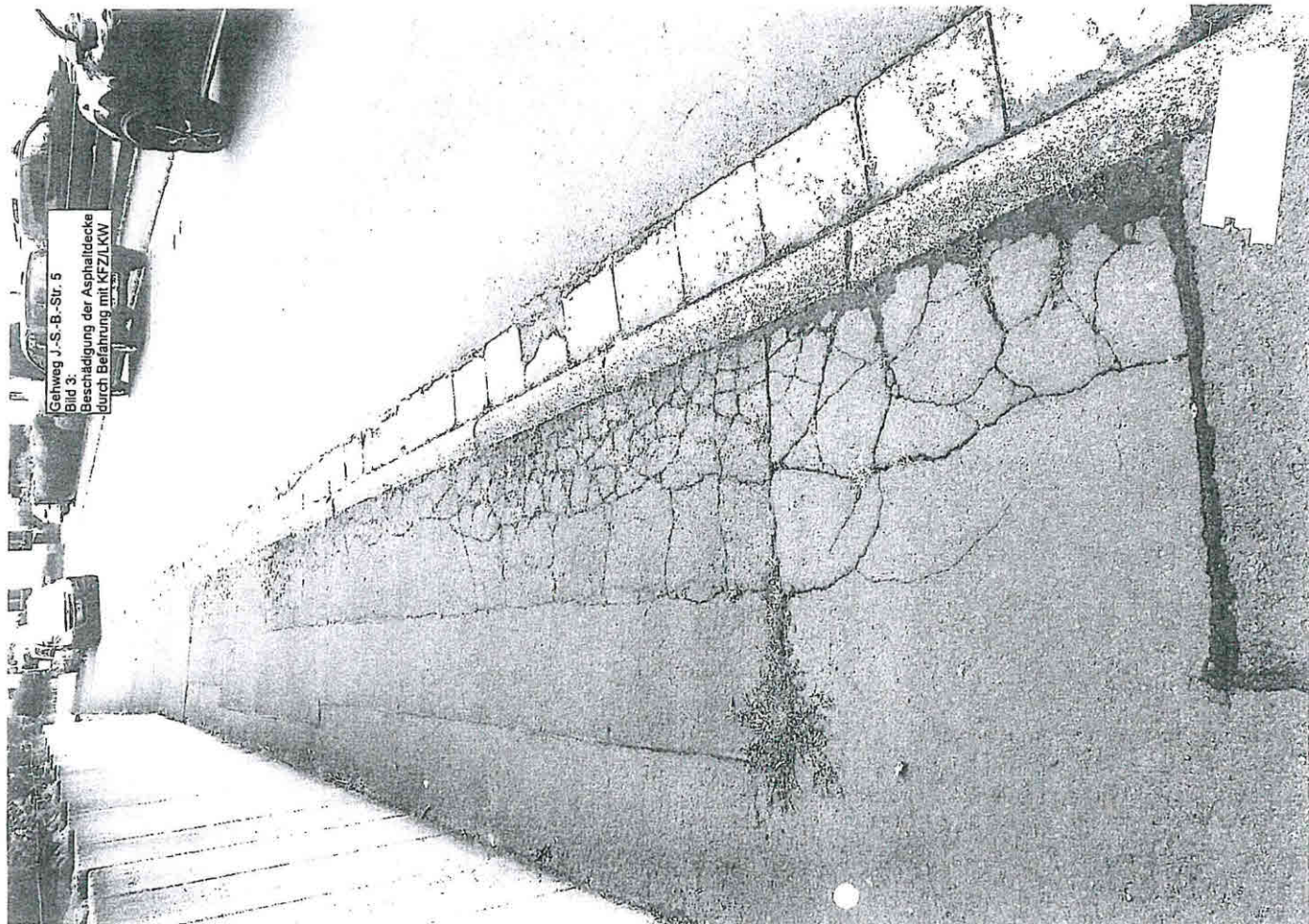
Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, den: 24/11/2019

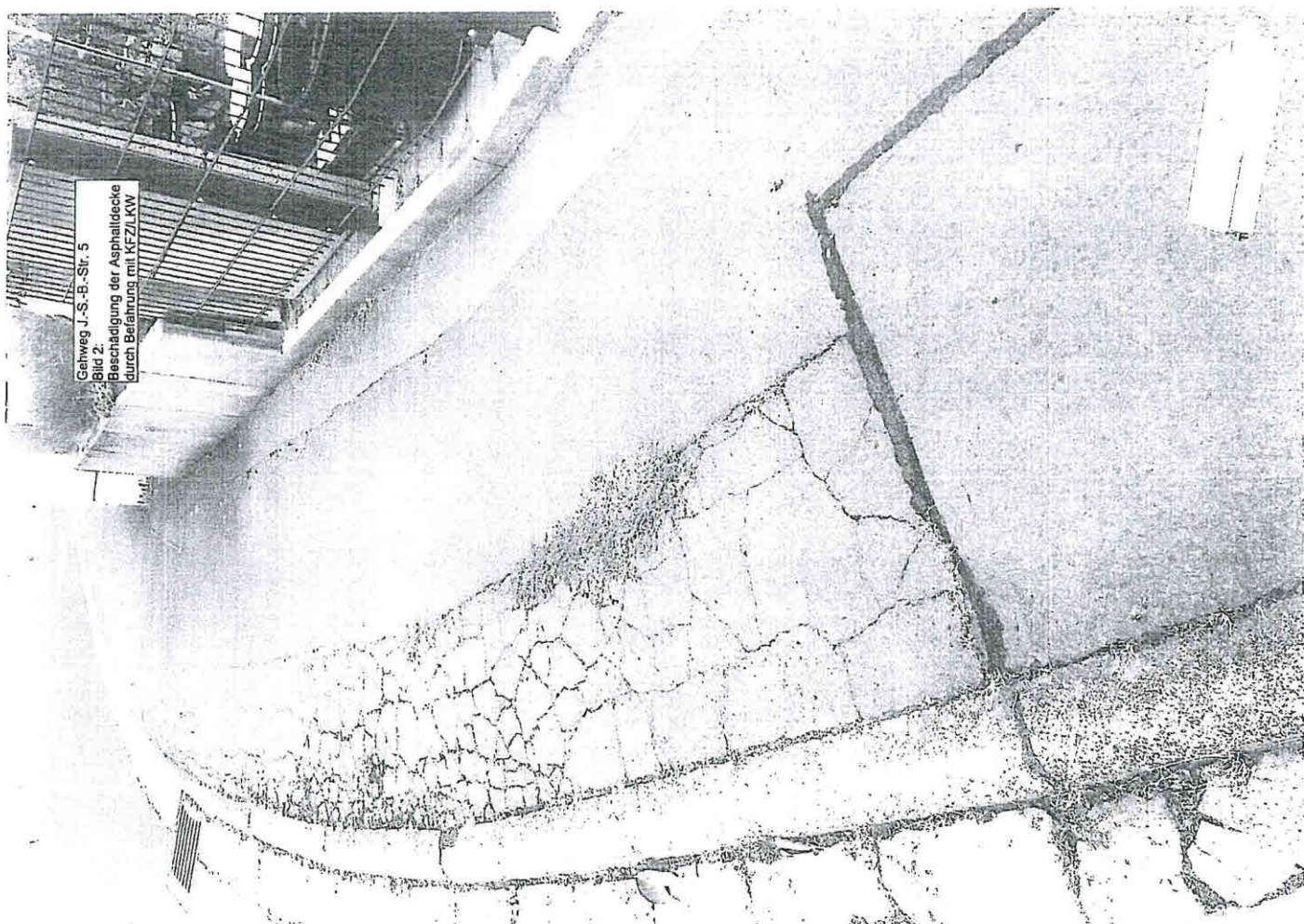
Unterschrift

Anhang: 6 Bilder Gehwegschäden durch KFZ/LKW Befahrung J.-S.-B.-Str. 5

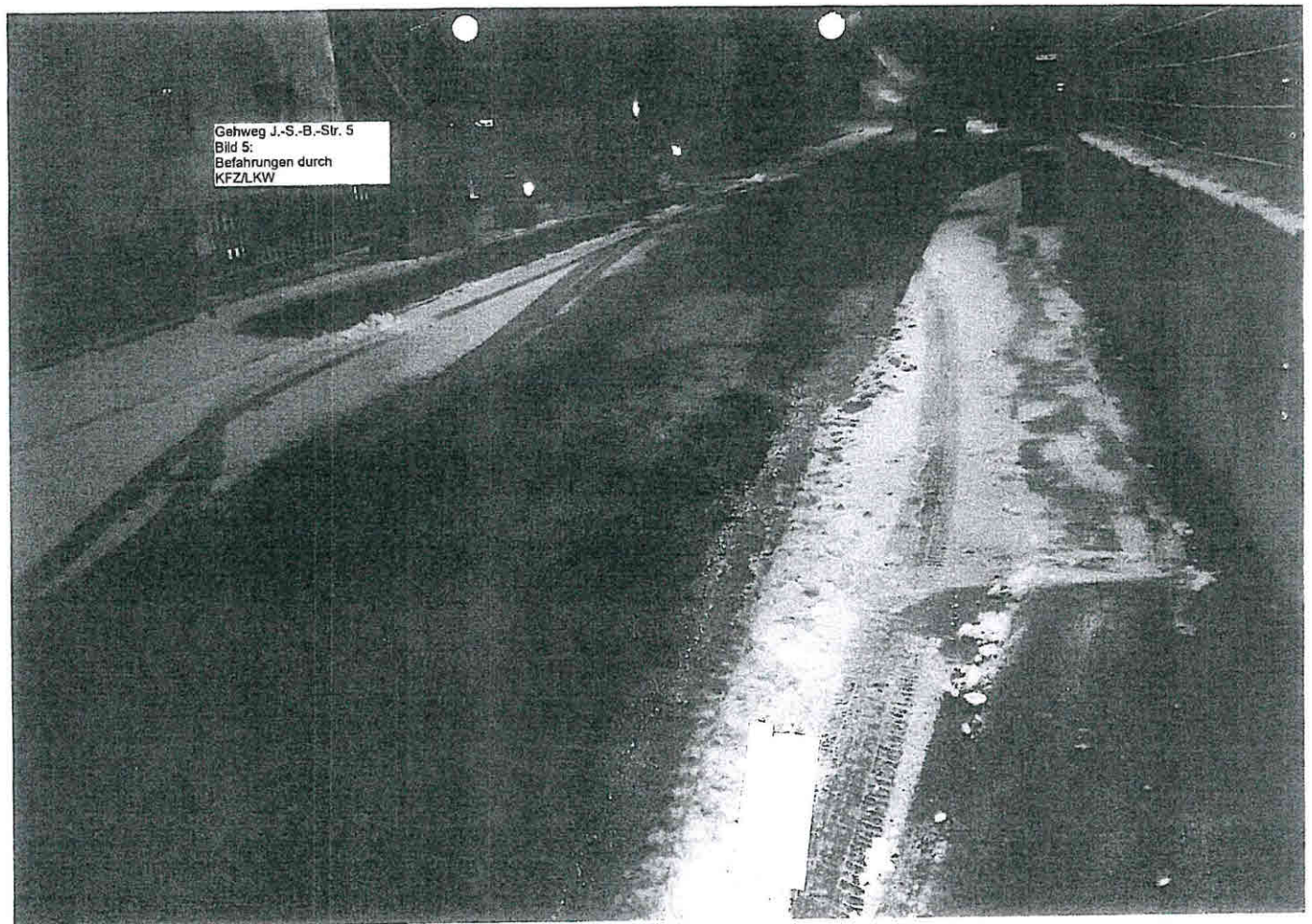


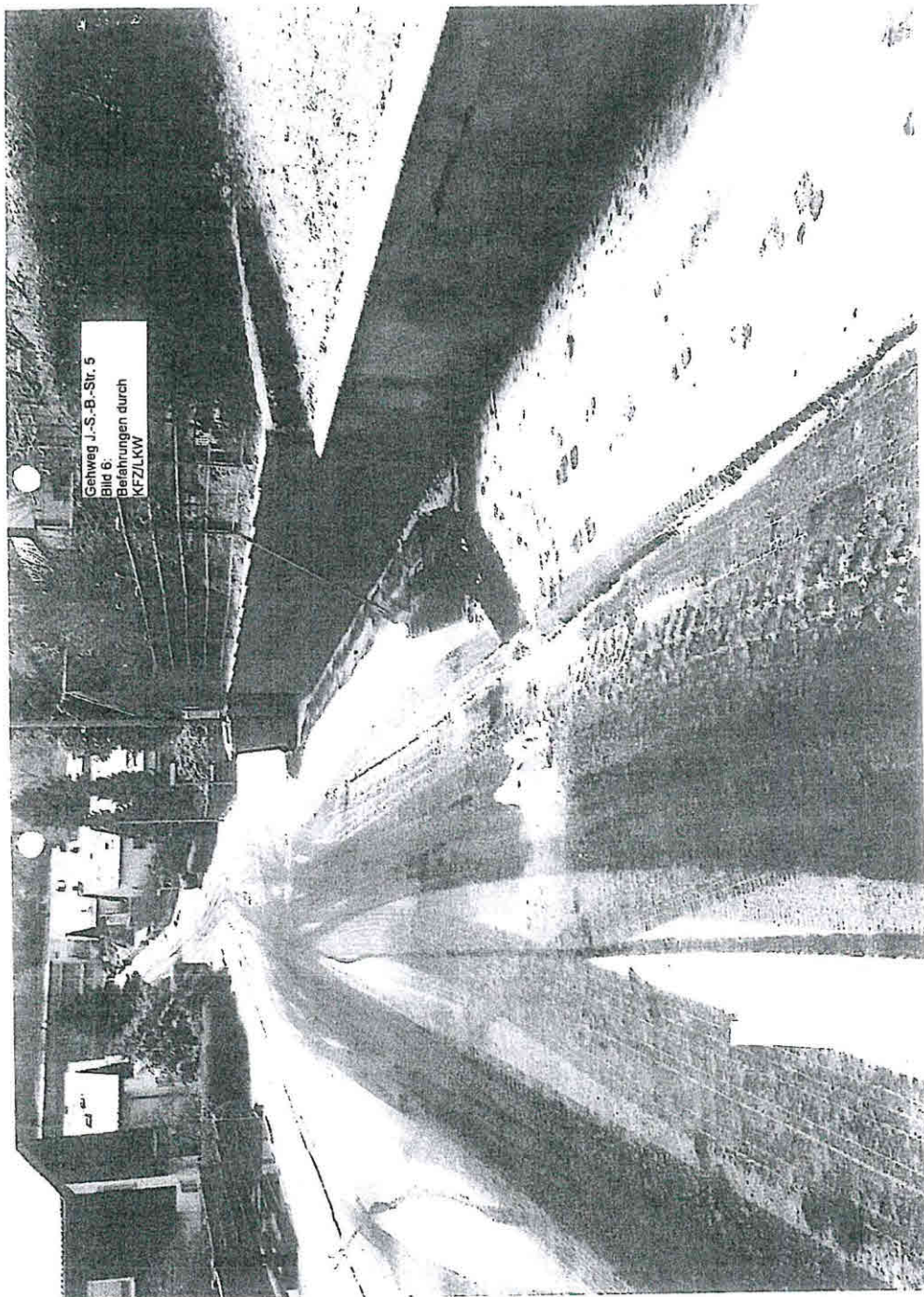


Gehweg J.-S.-B.-Str. 5
Bild 3:
Beschädigung der Asphaltdecke
durch Befahrung mit KFZ/LKW



Gehweg J.-S.-B.-Str. 5
Bild 2:
Beschädigung der Asphaltdecke
durch Befahrung mit KFZ/LKW





An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Abs.:

Datum: 27.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Strasse“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Grundstück befindet sich in ca. 65 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach Strasse / Beethoven Strasse sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Das bestehende Gebäude (Singalumnat) hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Lt. Entwurf des Bebauungsplanes wird das entstehende Gebäude mit maximal 238,0 Meter Höhe zugelassen. Also 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

2. Durch die zu erwartende Höhe von 238,0 Meter befürchte ich den Einblick in mein gesamtes Grundstück. Unser Kind kann dort mit Freunden nicht mehr unbeobachtet spielen. Auch eine freie Sicht in den privaten Bereich wie Kinderzimmer und Bad ist möglich. Was daraus entstehen kann bekommt man täglich in Zeitungen, Fernsehen und Internet zu sehen.

3. 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss wird angegeben. Es wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Dann werden es wohl 3 Voll- und 1 Staffelgeschoss.

4. In keinem anderen Laubacher Bebauungsplan und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- zu 1 Festlegung der max. Höhe auf 236,0 Meter ü.N.N.
- zu 2 Festlegung der max. Geschosshöhe auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 3 Festlegung der max. Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl der Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungspläne wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohner je Wohneinheit aus. Das kann man also mit 110 Bewohner auf dem Plangebiet rechnen.

1. Das Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst ca. 5.000 Quadratmeter, also 0,5 ha und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden pro Wohneinheit entspricht.

2. Auf kleinstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand gebaut. Dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde man auch mit einer kleineren Anzahl an Wohnungen Folge leisten.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Anzahl max. zulässiger Wohnungen auf 33.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im Planentwurf angegeben. Dies ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete der max. zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Somit wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht oder nur noch 40% des Grundstückes bleiben für gärtnerische Anlagen.

1. Solche Verdichtung ist für Laubach, mit Ausnahme der Innenstadt, speziell im Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet ist direkt am Ortsrand am Waldrand.

2. In solcher Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

3. Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich solch ein Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach Maß der baulichen Nutzung einfügt.

4. Zu beachten ist bei Festlegung in Bebauungsplänen auch wie die wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung ist.

5. Die übliche Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten von Laubach 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserentsorgung gewährleistet sei. Dies wird nur damit begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht. Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse ist aber vielleicht nicht für die größere Menge an Abwasser ausgelegt.

1.
Derzeit sind ca. 1500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Durch Umsetzung der angestrebten Planung würde sich aber die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Dadurch verdoppelt sich auch Menge an Oberflächenwasser in diesem Plangebiet. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt.

2.
Die Abwassermenge im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem heutigen Bestand an Wohneinheiten um 25% erhöhen da die Wohneinheiten von heute ca. 200 auf 250 steigt.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse die größere Abwassermenge aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich wird.

Alternativ dazu eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Strassenzustand Johann-Sebastian-Bach-Strasse

Allgemein

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach-Strasse erfolgt. Alternativen hierzu gibt es nicht.

1.
Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Strasse dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Strasse schwer beschädigen wird. Auch wenn zur Zeit keine Strassenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Stassenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Strasse

bezahlen müssen, kann man davon ausgehen, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Strasse grundhaft erneuert werden muß.

2.
Durch Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluß des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Ein Gutachten soll den heutigen Strassenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Strasse, verursacht durch Baustellenverkehr, soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden.

Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Strassen des Musikerviertel ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen im Musikerviertel entfallen.

Die Anzahl der Strassenmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während und nach dem Bauvorhaben, der Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzordnung der Stadt Laubach hingewiesen. Die seitherige Stellplatzordnung schrieb 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit vor, diese wurde aber von den Stadtverordneten in der Versammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell gibt es keine gültige Stellplatzordnung und somit keine Festlegung über nötige Stellplätze auf dem Grundstück. Somit ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Dies öffnet den Planern Tür und Tor an Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Strasse reichen durch den Bestand bereits öfters nicht aus. Es ist unbedingt erforderlich den Bedarf an Stellplätzen in vollem Umfang auf dem Grundstück zu schaffen.

In der Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging es u.a. um die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Projektgesellschaft hat hier bereits hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. Die Anzahl der Stellplätze gibt die Laubacher Stellplatzsatzung vor. Es sieht nach einem Anlauf der Baugesellschaft aus, einen Bebauungsplan vollkommen ohne Festlegung über erforderliche Stellplätze zu bekommen.

1.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht bei einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Das Gutachten kommt auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Daraus kann die benötigte Anzahl an Stellplätzen abgeleitet werden.

Daraus ableiten kann man auch das der Schulweg für die jüngsten Schulkinder unsicherer und gefährlicher wird, wegen dem vermehrten Verkehrsaufkommen. Da die Kinder die Geschwindigkeit heranfahrender Autos sehr schnell unterschätzen und somit das Reaktionsvermögen der Kinder nicht so schnell reagieren kann wie bei uns Erwachsenen.

2.

Die ursprüngliche Stellplatzordnung der Stadt Laubach hatte 1,75 als Stellplatzschlüssel. Ausschlaggebende Gründe für diesen Schlüssel sind die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluß und Autobahn, sowie nach Gießen. Heute ist die Anzahl der PKW je Wohnung höher wie bei Einführung der Stellplatzordnung. Ein Stellplatzschlüssel kleiner 1,75 kann nur ein Zugeständnis sein dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um größtmögliche verkaufbare Wohnfläche zu schaffen. Dies dann auf Kosten aller Anwohner.

3.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden, um eine Not an Stellplätzen auf der Strasse und so Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssel 1,75 je Wohneinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Grundstücksfreiflächen

Allgemein

Insbesondere bei neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Altbestand an Bäume und Pflanzen soll so geschützt werden. Der Bestand der alten Bäume auf und neben dem Grundstück ist prägend für das heutige Bild des oberen Musikerviertels. Berücksichtigt sollte die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.

30% der Bestandsbäume sollen erhalten werden.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme weiterzugeben. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten, wie Name und Anschrift, an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich NICHT zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 24.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

5
An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 24.11.19

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 200 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine gründhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan", Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzungen an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 29.11.19

Ort, Datum

Unterschrift

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 29.11.2014

Einwendungen

Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 100 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzungen an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 29.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

Datum:

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 200 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 28.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

An die



Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 22.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 200 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundsätzliche Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundsätzlichen Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundsätzliche Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, den 28.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

9

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Wohnen
Friedrichstr. 11
35321 Laubach

Absender: 18.11.2019

35321 Laubach

Einwendungen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach Str.“ der Stadt Laubach

Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe nachfolgende Einwendungen gegen die genannten Planungen der Stadt Laubach, da durch den Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegesetz verletzt werden.

Ganz persönlich möchte ich auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die vorliegende Planung hinweisen:

Mein Grundstück befindet sich in ca. 75 m Entfernung zum Planungsgrundstück. Wenn die geplante Bebauung wie vorliegend umgesetzt wird, bin ich durch Lärm, Luftverschmutzung und deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr schon während der Abriss- und der Baumaßnahmen unmittelbar betroffen. Meine Wohnqualität wird erheblich vermindert sein. Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine Erneuerung des Straßenbelags und der Abwasserkanäle sind ebenfalls zu erwarten.

Anzahl der geplanten Wohnungen

Laut Planung ist auszugehen von bis zu 50 Wohnungen mit je 2,2 Bewohnern (lt. Verkehrsuntersuchung). Es werden also ca. 110 Menschen, von denen mindestens 60-80 % ein Kraftfahrzeug besitzen, mehr in unserer Straße bzw. in meiner unmittelbaren Nachbarschaft wohnen. Die Verkehrsbelastung insgesamt aber besonders im Bereich des Kindergartens „Weltentdecker“ wird zu erheblichen Gefahrenquellen für die Kinder und die Eltern führen.

Bezogen auf das gesamte Wohnviertel (jetzt ca. 200 Wohneinheiten) werden also etwa 25% neue Wohneinheiten auf engstem Raum geschaffen laut Planung. Auch mit einer geringeren Anzahl von Wohneinheiten würde dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden noch ausreichend Rechnung getragen.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Festlegung der zulässigen Wohnungsanzahl auf maximal 32.

Grundflächenzahl

Im Planungsentwurf wird 0,4 als Grundflächenzahl angegeben. Durch Zufahrten, Stellplätze und Standflächen für Müllcontainer darf die Grenze um 50 % überschritten werden. Es wird dadurch eine Verdichtung von 60 % möglich. Dies ist für das o. g. Wohnviertel unüblich zumal das geplante Grundstück sich direkt in Waldrandlage befindet. Die in Laubach übliche Grundflächenzahl in Wohngebieten außerhalb der Innenstadt beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Grundstücksfreiflächen

Der Bestand von alten Bäumen und Hecken prägt derzeit das Bild im oberen Teil des Wohnviertels angrenzend an den Wald und das daneben liegende Naturschutzgebiet/ die Streuobstwiese. Die geplante Bebauung des Grundstückes sollte angeglichen werden an die derzeit vorhandene Bepflanzung der angrenzenden Flächen.

Ich beantrage folgende Änderung:

- Es sollten mind. 35 % der Grundstücksfreiflächen mit Laubgehölzen bepflanzt werden
- 30 % der Bestandsbäume sollten erhalten bleiben

Stellplatzschlüssel

In der Vergangenheit mussten lt. Stellplatzschlüssel der Stadt Laubach pro Wohneinheit 1,75 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Stellplatzsatzung besteht aktuell nicht mehr. Im aktuellen Planungsentwurf gibt es keine Aussage/Festlegung über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Die vorhandenen Stellplätze in der Johann Sebastian Bach Str. sind durch die aktuell bestehende Bebauung bereits fast alle belegt. Das heißt, dass der Bedarf an Stellplätzen für die geplanten 50 Wohnungen komplett auf dem Grundstück geschaffen werden müssen.

Da der öffentliche Nahverkehr schlecht ausgebaut ist, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen einen PKW besonders für berufstätige Personen notwendig machen, ist die Anzahl der Fahrzeuge pro Einwohner noch höher als bisher einzuschätzen.

Es ist sogar damit zu rechnen, dass bisher vorhandene Stellplatzmarkierungen auf der Straße durch die Verkehrszunahme (lt. Gutachten S. 12) wegfallen werden, um den

Verkehrsfluss zu gewährleisten. Dies wird ohnehin zu einer deutlichen Verschärfung der Parkplatzsituation in der Johann-Sebastian-Bach Str. führen.

Um eine Stellplatznot z.B. für Lieferanten, Entsorgungsfahrzeuge, Paketzusteller und Besucher auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen zu vermeiden, sollten auch aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme ausreichende Parkflächen auf dem Planungsgrundstück geschaffen werden.

Ich beantrage folgende Änderung:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels auf 1,75
- Festlegung dieses Stellplatzschlüssels von 1,75 im vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Bauablaufplanung und Straßenzustand der Johann-Sebastian-Bach Straße

Die Anfahrt der Baustelle wird lt. „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans“ ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach Straße erfolgen. Hierzu gibt es keine Alternative.

Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ist damit zu rechnen, dass die Asphaltdecke der o. g. Straße durch den Schwerlastverkehr, den An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien und durch die Baustellenfahrzeuge schwer beschädigt werden wird und nach dem Ende der Baumaßnahme erneuert werden muss.

Ich beantrage folgende Änderung:

- Der derzeitige Zustand der Straße sollte in einem Gutachten festgestellt werden.
- Darüber hinaus sollte eine Festlegung getroffen werden über die zu erwartenden Kosten für eine Grundemuerung der Straßendecke, die durch den Baustellenverkehr beschädigt sein wird.
- Der Bauträger als Verursacher sollte als Kostenträger der Straßensanierung im Planungsentwurf festgelegt werden.
- Anwohner und Bürger von Laubach sollten nicht durch die Übernahme von Kosten für Straßensanierung benachteiligt werden.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung der Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 18.11.2019

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Wohnen
Friedrichstr. 11
35321 Laubach

Absender:

25.11.2019

35321 Laubach

Einwendungen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach Str.“ der Stadt Laubach

Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe nachfolgende Einwendungen gegen die genannten Planungen der Stadt Laubach, da durch den Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegesetz verletzt werden.

Ganz persönlich möchte ich auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die vorliegende Planung hinweisen:

Mein Haus/Grundstück befindet sich in unmittelbarer Sichtweite (ca. 75 m Entfernung) zum Planungsgrundstück. Ich bin von dem geplanten Bauvorhaben somit unmittelbar betroffen. Die zu erwartende Staub- und Lärmbelastung und das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr besonders während der Abriss- und der Baumaßnahmen werden meine Lebensqualität beeinträchtigen. Entsprechend wird meine Wohnqualität erheblich vermindert sein

Generell kann man davon ausgehen, dass das vermehrte Verkehrsaufkommen während der Baumaßnahme aber auch nach dem Bezug der Wohnungen, das Gefährdungspotenzial im Wohngebiet für Kinder sowie ältere und pflegebedürftige Menschen extrem steigern wird.

Eine Betroffenheit meinerseits durch entstehende Kosten für eine anschließende Erneuerung des Straßenbelags und der eventuell zu erwartenden Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle ist ebenfalls zu erwarten.

Gebäudehöhe und Geschossanzahl

Das geplante Bauvorhaben unterscheidet sich von allen umliegenden Gebäuden in der Straße. Die Massivität wird durch die Hanglage noch extrem betont. Die Gesamthöhe wird alle umliegenden Gebäude deutlich überragen und das Erscheinungsbild dieses Wohnviertels prägen. Das derzeit noch bestehende Gebäude hat eine Höhe von 235 m ü.N.N.. Der Bebauungsplan im Entwurf sieht nun eine Höhe von 238 m vor. Von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe sind 13,30m vorgesehen. Bisher wurde in Laubach eine maximale Höhe von 12,50 m zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 m ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50m

Grundflächenzahl

Im Planungsentwurf wird 0,4 als Grundflächenzahl angegeben. Durch Zufahrten, Stellplätze und Standflächen für Müllcontainer darf die Grenze um 50 % überschritten werden. Es wird dadurch eine Verdichtung von 60 % möglich. Dies ist für das o. g. Wohnviertel unüblich zumal das geplante Grundstück sich direkt in Waldrandlage befindet. Die in Laubach übliche Grundflächenzahl in Wohngebieten außerhalb der Innenstadt beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Oberflächenentwässerung und Abwasser

Bisher wird von Seiten der Stadt nur vermutet, dass die Abwasseraufnahmekapazität des vorhandenen Kanalsystems ausreicht. Es werden keine Aussagen über die Kapazität des Abwassersystems gemacht. Ob für 50 zusätzliche Wohneinheiten das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach Straße ausreicht, bleibt unklar. Mit der Verdichtung und der erhöhten Oberflächenversiegelung wird deutlich mehr Oberflächenwasser anfallen. Es ist mit einer Verdoppelung der Menge zu rechnen. Die Menge des Abwassers wird entsprechend der 25 % Steigerung an Wohneinheiten ebenfalls um ca. 25 % steigen.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Es soll durch ein Gutachten ermittelt werden, ob das vorhandene Kanalsystem die erhöhte Menge des Abwassers aufnehmen kann.
- Dieses Gutachten soll Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Eine Regelung/Festlegung der Kostenübernahme, falls eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein sollte.

Stellplatzschlüssel

Das vorhandene Stellplatzangebot ist im Musikerviertel bereits an seinen Grenzen angekommen. Während der großen Veranstaltungen im Schlosspark (Villa Cotta, Lichterfest, Bluesschmus, Herbstzauber, Winterzauber u.a.) ist eine geänderte Verkehrsführung bereits nötig, um die zusätzlich geparkten Fahrzeuge und den Verkehrsfluss im Wohngebiet bewältigen zu können. Mit der geplanten Baumaßnahme wird es durch die Fahrzeugverdichtung dauerhaft zum alltäglichen Problem Rettungsfahrzeuge, die sehr häufig das Pflegeheim im Wohngebiet anfahren, sowie Lieferanten, Entsorgungsfahrzeuge, Paketzusteller und Besucher werden extrem behindert. An Veranstaltungswochenenden ist mit einem Verkehrskollaps im Wohngebiet zu rechnen. Die geplante Anzahl der Stellplätze bleibt weit unter dem üblichen Stellplatzschlüssel 1,75 in Laubach.

Ich beantrage folgende Änderung:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels auf 1,75
- Festlegung dieses Stellplatzschlüssels von 1,75 im vorhaben bezogenen Bebauungsplan
- Erhalt der momentan vorhandenen Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach- Straße

Baublaufplanung und Straßenzustand der Johann-Sebastian-Bach Straße

Es ist davon auszugehen, dass die Straße durch den Schwerlastverkehr, den An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien und durch die Baustellenfahrzeuge schwer beschädigt werden wird und nach dem Ende der Baumaßnahme erneuert werden muss. Meine Befürchtung schließt auch eine evtl. Beschädigung der Hausleitungen für die Wasser- und Gasversorgung durch den Schwerlastverkehr ein.

Eine erhebliche Verschmutzung über längeren Zeitraum unseres Hauses und Grundstücks ist ebenfalls zu befürchten sowie Schäden an unserem Haus durch die Erschütterung, die durch den Schwerlastverkehr entstehen

Die Anfahrt der Baustelle wird lt. „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans“ ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach Straße erfolgen. Hierzu gibt es keine Alternative.

Ich beantrage:

- Der derzeitige Zustand der Straße sollte in einem Gutachten festgestellt werden.
- Darüber hinaus sollte eine Festlegung getroffen werden über die zu erwartenden Kosten für eine Grundemuerung der Straßendecke, die durch den Baustellenverkehr beschädigt sein wird.
- Der Bauträger als Verursacher sollte als Kostenträger der Straßensanierung im Planungsentwurf festgelegt werden.
- Anwohner und Bürger von Laubach sollten nicht durch die Übernahme von Kosten für Straßensanierung benachteiligt werden.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung der Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 25.11.2019

11

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

35321 Laubach

25.11.19

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die auslegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 150 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Blatt 2 zum Schreiben vom 25.11.19

35321 Laubach

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage. Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12).

Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 25.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

26.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 120 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6. Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss. Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht. Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichhindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12).

Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 26.11.2019
 Ort, Datum

 Unterschrift

13

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des
Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier:
Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

27.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 120 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten,

Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundsätzliche Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundsätzlichen Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundsätzliche Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden. Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

14

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des
Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier:
Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

27.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 120 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.19

Ort, Datum

Unterschrift

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des
Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier:
Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

27.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschossezahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss. Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht. Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“ Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden. Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Ort, Datum

Laubach 27.11.19

Unterschrift

16

35321 Laubach

• 35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

25.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 30 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

35321 Laubach

Blatt 2 zum Schreiben vom 25.11.2019

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss. Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht. Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundsätzliche Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundsätzlichen Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundsätzliche Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden. Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 29.11.19
Ort, Datum

Unterschrift



An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender

35321 Laubach

den, 28.11.2019

Einwendungen

**Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach**

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan unter anderem das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen.

Das Haus mit Grundstück, dass ich mit meiner Familie bewohne, befindet sich in unmittelbarer Nähe (Luftlinie 4-5 Meter) des Singalumnats. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich als Anwohnerin mehr als beunruhigt und fürchte hier um meine physische sowie psychische Gesundheit und die meiner Familie mit Katze. Durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl der zu erwartenden Bewohner sowie durch Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauphase und durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr vermindert sich unsere Wohn- und Lebensqualität auf das massivste!!!

Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätenerweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen:

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen!

Ich beantrage folgende Änderung:

Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter.

Anzahl Wohnungen

Auf engstem Raum sollen im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen werden?! Dem Gebot zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

Festlegung auf 30 zulässige Wohnungen.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Eine Verdichtung in dieser geplanten Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25 % erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höheren Abwassermengen aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme, falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazitäten erforderlich sein wird.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straße des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straße des Musikerviertels entfallen.

Als direkte Betroffene weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich durch eine dauerhafte Belastung in der Abrissphase und der Bebauungsphase durch Lärm, Baustellenverkehr und Feinstaubbelastung durch Abgase sowie eine gesundheitliche Belastung durch freigesetzten Staub und Schmutz (Schadstoffbelastung) während der Abrissarbeiten um das seelische und körperliche Wohl meiner Familie fürchte!

Stellplatzschlüssel

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichende Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit

Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alter Bäume auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölz zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.

Min. 30 % der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für Ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und ich Laufe des Verfahren neue Erkenntnisse einzubringen.

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten an Dritte stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant ist.

Laubach, 29.11.2019

19

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

26.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Joh.-Seb.-Bach-Straße“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Ich wohne in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Singalumnats. Geschätzte Entfernung ca. 30 Meter Luftlinie. Bedingt durch die geographischen Gegebenheiten (das ehemalige Singalumnat befindet sich auf einer Anhöhe) wird die geplante Geschosshöhe, nicht nur deutlich höher als die Wohnbebauung der umstehenden Häuser, sondern auch deutlich massiger und massiver wirken. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass die Bebauung zudem nah an die Straße reichen soll. Das gesamte Vorhaben weist eine für dieses Viertel untypische und viel zu große Verdichtung auf, ist überdimensioniert und nicht angemessen.

Sollten die Planungen so umgesetzt werden, wird dies eine deutliche Verminderung meiner Wohnqualität darstellen. Dazu kommen zusätzlich Kosten, die u.a. für Farbahnsanierung oder Kanalerweiterung zu erwarten sind.

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Das ehemalige Singalumnat liegt auf einer Anhöhe und ist der höchste Punkt des Wohngebiets. Die massige/massive Bebauung wird das Musikerviertel negativ prägen. Die Firsthöhe wird im Planungsentwurf mit 13,30 Metern angegeben. Das sind drei Meter Höhe mehr als bisher (bei zusätzlich nach vorne zur Straße gezogenen Bauweise!) und zwei Meter Höhe mehr als die max. Firsthöhe der umstehenden Häuser.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:
Eine Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Verdichtung

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist der für Wohngebiete zulässige maximale Wert (nach §17 Abs. 1 BauNVO). Durch Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten u.a. kann diese Grenze sogar noch zusätzlich um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht. Für die Lage in einem reinen Wohngebiet völlig unüblich und speziell für Laubach und das Musikerviertel völlig untypisch. Bei der Gestaltung von Bebauungsplänen sollte auch die Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:
Eine Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Anzahl der Wohnungen

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass mit 110 Bewohnern auf diesem Gelände zu rechnen sein wird. Das gesamte Musikerviertel besteht derzeit aus ungefähr 200 Wohneinheiten bei einer Gesamtfläche von 13 ha. Das Plangebiet hat rund 5000 qm. Auf diesem Teilgebiet sollen hochverdichtet 25% neue Wohneinheiten des Viertels entstehen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden kann auch weniger massiv erfolgen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:
Eine Festlegung der Anzahl an Wohnungen auf maximal 25

Bauablauf / Straßenzustand Joh.-Seb.-Bach-Straße

Der gesamte Baustellenverkehr dieser Großbaustelle wird über die Johann-Sebastian-Bach-Straße führen. Das bedeutet über mehrere Jahre Schwerlastverkehr auf einer Straße mit bereits jetzt schon maroder und dünner Asphaltdecke. Durch die Erschütterungen von Baufahrzeugen zum einen und die der Baumaßnahmen zum anderen, wird es zu Rissen an Häusern kommen. Nach Ende des Bauprojektes kann davon ausgegangen werden, dass die Straße erneuert werden muss. Wer zahlt für die Straßensanierung und wer kommt für die entstandenen Schäden an Häusern auf?

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:
In einem Gutachten soll der derzeitige Straßenzustand festgehalten werden (Beweissicherung). Darüber hinaus soll festgelegt werden, wer die Kosten der anzunehmenden Fahrbahnsanierung übernimmt, ebenso, wer für die zu erwartenden RissSchäden an Häusern aufkommt. Besonders der letzte Punkt sollte für alle geschädigten unbürokratisch und schnell erfolgen.

Stellplatzschlüssel

Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14. Juni 2019 aufgehoben. Bis dahin verlangte der Stellplatzschlüssel 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Im aktuellen Planungsentwurf wird keine Festlegung über die Zahl möglicher Stellplätze getroffen. Eine Erweiterung der bestehenden Stellplätze auf der Joh.-Seb.-Bach-Straße ist nur noch marginal möglich. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus und von 216 Fahrten zu oder von den Wohnungen inklusive Besuchsverkehr. Es besteht demnach die Notwendigkeit Parkplätze auf dem Planungsgrundstück zu schaffen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:
Eine Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheiten und eine Festlegung des Stellplatzschlüssels im aktuellen Bebauungsplanentwurf

Grundstücksfreiflächen

Besonders in Bebauungsplänen neueren Datums ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung anzugeben, wobei ebenso Gewicht auf die Bestandserhaltung gelegt wird. Auch der obere Bereich des Musikerviertels wird geprägt durch alte Bäume auf und neben dem Grundstück. Die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet und die direkte Waldrandlage sollten berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:
Mindestens 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben. Im Bebauungsplan sollen die festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden. Mindestens 30% der Grundstücksfläche ist mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen.

Ich bitte um Eingangsbestätigung dieses Schreibens und darum, dass der gesamte Inhalt meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für deren Stellungnahme weitergeleitet wird. Zudem möchte ich, dass meine Einwände und Bedenken berücksichtigt werden und ich eine Stellungnahme seitens der Stadt erhalte.

Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen oder im weiteren Verlaufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen.

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Sunder 16.6.19
Ort, Datum

Unterschrift

19

1

An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt

Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Einwendungen

**Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bachstraße“ der Stadt Laubach**

Hier: Einwendungen gemäß §3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende
Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14
Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot
verletzt werden.

Durch die Planung werden für mich persönlich folgende Rechte beeinträchtigt:

Mein Grundstück befindet sich nur weniger als 10m Entfernung zum geplanten
Baugrundstück.

Durch die Umsetzung der Bebauung bin ich täglich Lärm, Luftverschmutzung und deutlich
erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgesetzt, alleine durch den täglichen Schwerlastverkehr
schon während der Abriss- und der Baumaßnahmen stark betroffen.

Meine Wohnqualität wird dadurch erheblich gemindert sein.

Hinzu kommt, dass Kosten für eine Erneuerung des Straßenbelages und der
Abwasserkanäle ebenfalls zu erwarten sind, deren ich nicht zustimme.

Ich bewohne mein Grundstück in dieser Straße schon seit 32 Jahren, es ist nicht
auszuschließen, dass das Grundstück in den nächsten 10 Jahren aus Altersgründen
eventuell verkauft werden soll.

Durch den Bau wird der Grundstückswert erheblich geschmälert, es entsteht hierbei für uns
ein persönlich erheblicher wirtschaftlicher Schaden, den mir hier in dieser Situation von
keinem ersetzt wird.

Anzahl der geplanten Wohnungen

2

Laut der Planung ist von 50 Wohnungen mit je 2,2 Menschen auszugehen, das bedeutet
von den ca. 110 Menschen werden bis zu 80% mindestens ein Kraftfahrzeug besitzen,
zusätzlich in der ohnehin schon schmal gebauten Straße und unmittelbaren Nachbarschaft
wohnen.

Die Verkehrsbelastung, sowie der steigende allgemeine Lärm auf Grund dieser
Veränderungen, ist in diesem Umfang nicht zumutbar. Gerade durch das erhöhte
Verkehrsaufkommen entsteht eine unnötige und dazu gefährliche Lärmbelästigung.

Folgende Änderungen werden beantragt:

- Festlegung der zulässigen Wohnungsanzahl auf maximal 32.

Dazu kommt, das ist der Planungsentwurf, die Zahl 0,4 als Grundflächenzahl angibt. Durch
die zusätzlichen Stellflächen und Zufahrten, Plätze der Müllcontainer wird die Grenze von
50% überschritten. Es wird eine Verdichtung entstehen, die für unser Wohnviertel nicht
üblich ist, da sich das Baugebiet auch direkt am Waldrand befindet. Die übliche
Grundflächenzahl der Stadt Laubach liegt bei 0,3 für Wohngebiete außerhalb der Stadtlage.

Beantragt wird:

- Festsetzung Grundflächenzahl von 0,3

Gebäudehöhe

Das geplante Bauvorhaben unterscheidet sich maßgebend von allen in der Straße
umliegenden Gebäuden. Die Massivität wird an der Hanglage noch extrem betont und stört
das Sichtfeld in Richtung der Straße. Die Gesamthöhe übertrifft die Höhe aller anderen
Gebäude und wird dort deutlich überragen und das Wohngebiet dadurch massiv prägen. Das
derzeitig leer stehende Gebäude hat eine Höhe von 235 m ü.N.N., das geplante Gebäude
soll in einer Höhe von 238m entstehen. Das würde eine Geländeoberfläche von 13,30m
vorsehen, bis jetzt wurde in Laubach stets eine maximale Höhe von 12,50m zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen:

1. Festlegung der maximalen Höhe von 236 m ü.N.N.
2. Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50

Abwasser

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wird von Seiten der Stadt nur **vermutet**, dass die
Abwasseraufnahmekapazität des vorhandenen Kanalsystems ausreicht. Ob für die
geplanten 50 zusätzlichen Wohneinheiten im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-
Straße das Kanalsystem ausreicht ist weiterhin unklar. Es ist mit einer Verdoppelung der
Menge zu rechnen, die Menge an Abwasser wird entsprechend der Menge an
Wohneinheiten ebenfalls um den genannten Prozentsatz steigen.

Folgende Änderungen werden beantragt:

- Ein unabhängiges Gutachten soll erstellt werden, welches die Kapazitäten des
Kanalsystems prüft.
- Das Gutachten muss Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Eine Regelung der Kosten, falls durch eine Erweiterung Kosten entstehen sollten, müssen
im Vorhinein geregelt, klar definiert werden. (Festlegung Kostenübernahme)

Ablaufplan und Straßenzustand der Johann-Sebastian-Bach-Straße

Die Anfahrt zur Baustelle wird im Bebauungsplan ohne Alternative ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach-Str erfolgen.

Es ist mit Überbeanspruchung der Straßenoberfläche durch die schweren und die Vielzahl von Schwerlastfahrzeuge zu rechnen, dies bedeutet Straßenschäden an der Oberfläche, in der gesamten Johann-Sebastian-Bach-Straße entstehen. Diese müssen mit hoher Wahrscheinlichkeit nach der Beendigung der Arbeiten erneuert werden. Und dies wahrscheinlich auf Kosten der Anwohner, die das Bauvorhaben nicht unterstützen. Auszuschließen ist hierbei auch nicht, dass Beschädigungen an den Häusern der Straße entstehen, gerade bei den Gas und Wasserversorgungen. Ebenfalls können Risse durch Erschütterungen der Schwerlasttransporter an den Hauswänden entstehen. Auch mit Verschmutzung über einen langen Zeitraum unseres Grundstücks und Haus ist zu rechnen.

Beantragt wird:

- Der derzeitige Zustand der Straße muss von einem unabhängigen Gutachter festgestellt werden.
- Eine Festlegung ALLER aufkommenden Kosten bei Beschädigung der Straße muss **vor** Baubeginn festgelegt werden. (Hierbei sollten die Anwohner der Straße nicht betroffen werden)
- Der Bauräger sollte als Verursacher und damit Kostenträger bei Schäden der Straße im Planungsentwurf festgelegt werden.
- Anwohner und Bürger der Stadt Laubach sollten von der Übernahme der Kosten befreit bleiben.

Hiermit bitte ich um Eingangsbestätigung und darum den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für Ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Darüber hinaus beantrage ich, eine ausführliche Beantwortung meiner aufgeführten Stellungnahme im Verfahren, sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Weitere Erkenntnisse oder Stellungnahmen werde ich mir offen halten, im Laufe des Verfahrens einzubringen.

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich **NICHT** zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung der Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.2019

20

An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt

Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Einwendungen

Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bachstraße“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß §3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG), sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Durch die Planung werden für mich persönlich folgende Rechte beeinträchtigt:

Da der öffentliche Nahverkehr in und rund um Laubach schlecht ausgebaut ist, eine Entfernung zum nächsten Bahnanschluss ohne Auto unmöglich zu erreichen ist, erledige ich alle meine Einkäufe in den vorhandenen Einzelhandelsgeschäften in Laubach. Da ich altersbedingt schlecht zu Fuß bin, ist es für mich unabdingbar, dass ich auch in Zukunft meine Wege mit dem Fahrrad beschreiten kann. Schon jetzt ist es sehr kritisch in der Johann-Sebastian-Bach Straße mit dem Fahrrad zu fahren, da die Straßen zu eng und zu unübersichtlich sind. Ich selber habe schon die Erfahrung gemacht und bin fast von einem Auto angefahren worden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sehe ich dieses als noch gefährlicher an, da sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen wird. Erstens, durch die Schwerlasttransporter sowie zweitens, nach dem Bau durch den gestiegenen PKW Anteil, auf der bis jetzt ruhigen Straße. Dies würde meine Lebensqualität weiter einschränken.

Ich beantrage hiermit:

- Rücksichtnahme auf alle Bewohner der Johann-Sebastian-Bach-Straße die mit ihrem Fahrrad mobil in Laubach unterwegs sind. Sollte es zu der geplanten Baumaßnahme kommen, beantrage ich, dass vorher eine Maßnahme bedacht wird, die es den Radfahrern ermöglicht, sicher im Wohngebiet fahren zu können.
- Die Reduzierung der Zulassungen von PKWs in der Wohneinheit um 50%.

Anzahl der geplanten Wohnungen

Laut der Planung ist von 50 Wohnungen mit je 2,2 Menschen auszugehen, das bedeutet von den ca. 110 Menschen werden bis zu 80% mindestens ein Kraftfahrzeug besitzen. Zusätzlich belastet die hohe Anzahl an PKW die bereit jetzt schon schmal gebauten Straßen, die insbesondere bei der Vielzahl an Veranstaltungen, oft zugeparkt sind.

Die Verkehrsbelastung, sowie der steigende allgemeine Lärm auf Grund dieser Veränderungen, ist in diesem Umfang nicht zumutbar. Gerade durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht eine unnötige und dazu gefährliche Lärmbelastigung.

Folgende Änderungen werden beantragt:

- Festlegung der zulässigen Wohnungsanzahl um 50% reduzieren.

Umwelt und Gefahr der Grundstückverseuchung

Mein Grundstück befindet sich nur weniger als 10m Entfernung zum geplanten Baugrundstück.

Durch die Umsetzung der Bebauung bin ich täglich Lärm, Luftverschmutzung und deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Alleine durch den täglichen Schwerlastverkehr schon während der Abriss- und der Baumaßnahmen.

Des Weiteren bereitet mir der Abriss des bestehenden Gebäudes Sorgen, da in dem Gebäude ein Asbestanteil sowie PCB vorhanden sein kann. Diese müssten Umweltgerecht sowie der Gesetzeslage entsprechend abgebaut werden, was mit hohen Kosten verbunden ist.

Durch den nicht fachgerechten Abriss und Abtragung sowie Entsorgung dieser Stoffe, befürchte ich hohe umweltschädliche Folgen. Erstens Verseuchung meines Grundstücks, sowie die Verseuchung der angrenzenden Wiesen und Waldböden.

Ich beantrage hiermit:

- Im Planungsentwurf muss ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das die Anteile der Schadstoffe des Gebäudes festhält. Ebenso muss die Abtragung fachgerecht ohne nachträgliche Folgen geplant werden. Dies muss in dem Planungsentwurf festgelegt und die Kosten vom Bauträger übernommen werden, bevor die Baumaßnahmen beginnen.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Wie schon im oberen Teil benannt, wird durch die erhöhte PKW Anzahl in der Johann-Sebastian-Bach-Str. das Verkehrsaufkommen enorm steigen. Dies hat nicht nur zur Folge dass es in der jetzt schon beengten Straße zu erhöhter Unfallgefahr kommen kann, sondern unterhalb der Johann-Sebastian-Bach Str. am Kindergarten „Die Weltentdecker“ eine doppelte Gefahrenstelle entstehen wird. Es ist jetzt schon mehrfach am Tag (mehrfach Morgens, mehrfach Mittags, sowie Nachmittags) ein sehr hohes, enormes Verkehrsaufkommen, das für die Eltern und Kinder gefährlich ist. Auch für Ausflüge mit den Kindern, die teilweise an der Straße entlang führen, wird es durch diese Verkehrsveränderung zu einer erhöhten Unfallgefahr. Sichere Ausflüge für die Kinder sind so nicht mehr gewährleistet.

Es wird folgendes beantragt:

- Eine Reduzierung der Verkehrslage in der Johann-Sebastian-Bach-Straße, durch Reduzierung der PKWs die zusätzlich genehmigt werden.
- Alternative Vorschläge, damit die Kinder weiterhin gefahrlos Ausflüge machen können und auch die Eltern sich dort ohne zusätzliche Verkehrsbelastung bewegen können.
- Allgemeine Vorschläge für die jetzt schon problematische Verkehrslage, die im Planungsentwurf festgelegt werden müssen, da dies bis jetzt noch nicht geschehen ist.

Hiermit bitte ich um Eingangsbestätigung und darum den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für Ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Darüber hinaus beantrage ich eine ausführliche Beantwortung meiner aufgeführten Stellungnahme im Verfahren, sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Weitere Erkenntnisse oder Stellungnahmen werde ich mir offen halten, im Laufe des Verfahrens einzubringen.

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich NICHT zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung der Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.2019

21

An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Wohnen
Friedrichstraße 11 35321 Laubach

Laubach, d. 28.11.2019

35321 Laubach

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach Straße“ der Stadt Laubach gemäß § 3 ABS.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen durch die ausliegende Planung hinweisen.

Meine Wohnung befindet sich in ca. 10 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden Verkehr, durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter

Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Abwasser/ Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei. Die wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Aussagen gemacht. Das Kanalsystem ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt. Die Menge an Abwasser wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.

Bauablaufplanung/Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach Straßenzustand

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine. Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplätze in den Straßen des Musikerviertels entfallen. Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach Straße sind zur Zeit gerade ausreichend. Es besteht also die Notwendigkeit, den zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück zu schaffen. Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel 1,75 festgelegt. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten der Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderung:

Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels. Nicht zuletzt die Waldrandlage und die Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderung:

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden. 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahmen zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verlauf sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten an Dritte stimme ich ausdrücklich nicht zu.

Laubach, d. 28.11.2019

22

An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Laubach, d.27.11.2019

35321 Laubach

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach Straße“ der Stadt Laubach
Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art.14 Abs 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen:
Mein Grundstück befindet sich in ca.7 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm-und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Sinalumnat hat eine Gebäudehöhe von 135,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass eine maximale Höhe von 238,0Meter zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet wird. Damit werden es wohl 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.
Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheitengeschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:
Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 25

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden. Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich. Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:
Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei.(s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht. Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt. Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigern wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.6.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über

23

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Abs.:

35321 Laubach

Datum: 21.11.2019

die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat. Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stadt Laubach vor“ (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße „Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, S.10“) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzungen der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl der PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten der Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit

Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen.

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten an Dritte stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, d. 28.11.2010

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Grundstück befindet sich in ca. 60 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1.
Das bestehende Gebäude (Singalumnat) hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Lt. Entwurf des Bebauungsplanes wird das entstehende Gebäude mit maximal 238,0 Meter Höhe zugelassen. Also 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.
2.
2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss wird angegeben. Es wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Dann werden es wohl 3 Voll- und 1 Staffelgeschoss.
3.
In keinem anderen Laubacher Bebauungsplan und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- zu 1 Festlegung der max. Höhe auf 236,0 Meter ü.N.N.
- zu 2 Festlegung der max. Geschoszahl auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 3 Festlegung der max. Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl der Wohnungen

Allgemein:

je In der Begründung zum Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohner Wohneinheit aus. Das kann man also mit 110 Bewohner auf dem Plangebiet rechnen.

1.
Das Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst ca. 5.000 Quadratmeter, also 0,5 ha und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden pro Wohneinheit entspricht.

2.
Auf kleinstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand gebaut. Dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde man auch mit einer kleineren Anzahl an Wohnungen Folge leisten.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Festlegung der Anzahl max. zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im Planentwurf angegeben. Dies ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete der max. zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Somit wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht oder nur noch 40% des Grundstückes bleiben für gärtnerische Anlagen.

1.
Solche Verdichtung ist für Laubach, mit Ausnahme der Innenstadt, speziell im Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet ist direkt am Ortsrand am Waldrand.
2.
In solcher Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
3.
Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich solch ein Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach Maß der baulichen Nutzung einfügt.
4.
Zu beachten ist bei Festlegung in Bebauungsplänen auch wie die wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung ist.
5.
Die übliche Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten von Laubach 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserentsorgung gewährleistet sei. Dies wird nur damit begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse ist aber vielleicht nicht für die größere Menge an Abwasser ausgelegt.

1.
Derzeit sind ca. 1500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Durch Umsetzung der angestrebten Planung würde sich aber die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Dadurch verdoppelt sich auch Menge an Oberflächenwasser in diesem Plangebiet. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt.

2.
Die Abwassermenge im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem heutigen Bestand an Wohneinheiten um 25% erhöhen da die Wohneinheiten von heute ca. 200 auf 250 steigt.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse die größere Abwassermenge aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich wird.

Alternativ dazu eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Strassenzustand Johann-Sebastian-Bach-Strasse

Allgemein

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach-Strasse erfolgt. Alternativen hierzu gibt es nicht.

1.
Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Strasse dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Strasse schwer beschädigen wird. Auch wenn zur Zeit keine Strassenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Stassenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Strasse bezahlen müssen, kann man davon ausgehen, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Strasse grundhaft erneuert werden muß.

2.
Durch Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluß des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Ein Gutachten soll den heutigen Strassenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Strasse, verursacht durch Baustellenverkehr, soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden.

Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Strassen des Musikerviertel ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen im Musikerviertel entfallen.

Die Anzahl der Strassenmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während und nach dem Bauvorhaben, der Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzordnung der Stadt Laubach hingewiesen. Die seitherige Stellplatzordnung schrieb 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit vor, diese wurde aber von den Stadtverordneten in der Versammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell gibt es keine gültige Stellplatzordnung und somit keine Festlegung über nötige Stellplätze auf dem Grundstück. Somit ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Dies öffnet den Planern Tür und Tor an Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Strasse reichen durch den Bestand bereits öfters nicht aus. Es ist unbedingt erforderlich den Bedarf an Stellplätzen in vollem Umfang auf dem Grundstück zu schaffen.

In der Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging es u.a. um die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Projektgesellschaft hat hier bereits hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. Die Anzahl der Stellplätze gibt die Laubacher Stellplatzsatzung vor. Es sieht nach einem Anlauf der Baugesellschaft aus, einen Bebauungsplan vollkommen ohne Festlegung über erforderliche Stellplätze zu bekommen.

1.
Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht bei einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Das Gutachten kommt auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Daraus kann die benötigte Anzahl an Stellplätzen abgeleitet werden.

2.
Die ursprüngliche Stellplatzordnung der Stadt Laubach hatte 1,75 als Stellplatzschlüssel. Ausschlaggebende Gründe für diesen Schlüssel sind die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluß und Autobahn, sowie nach Gießen. Heute ist die Anzahl der

PKW je Wohnung höher wie bei Einführung der Stellplatzordnung. Ein Stellplatzschlüssel kleiner 1,75 kann nur ein Zugeständnis sein dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um größtmögliche verkaufbare Wohnfläche zu schaffen. Dies dann auf Kosten aller Anwohner.

3.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden, um eine Not an Stellplätzen auf der Strasse und so Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssel 1,75 je Wohneinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Grundstücksfreiflächen

Allgemein

Insbesondere bei neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Altbestand an Bäume und Pflanzen soll so geschützt werden. Der Bestand der alten Bäume auf und neben dem Grundstück ist prägend für das heutige Bild des oberen Musikerviertels. Berücksichtigt sollte die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.

30% der Bestandsbäume sollen erhalten werden.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme weiterzugeben. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten, wie Name und Anschrift, an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich NICHT zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 21.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

29

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

3. 3. 2019

Abs.:

35321 Laubach

Datum: 21.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Strasse“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Grundstück befindet sich in ca. 60 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Strasse sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1.

Das bestehende Gebäude (Singalumnat) hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Lt. Entwurf des Bebauungsplanes wird das entstehende Gebäude mit maximal 238,0 Meter Höhe zugelassen. Also 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13.30 Meter.

2.

2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss wird angegeben. Es wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Dann werden es wohl 3 Voll- und 1 Staffelgeschoss.

3.

In keinem anderen Laubacher Bebauungsplan und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- zu 1 Festlegung der max. Höhe auf 236,0 Meter ü.N.N.
- zu 2 Festlegung der max. Geschoszahl auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 3 Festlegung der max. Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl der Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohner Wohneinheit aus. Das kann man also mit 110 Bewohner auf dem Plangebiet rechnen.

1.

Das Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst ca. 5.000 Quadratmeter, also 0,5 ha und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden pro Wohneinheit entspricht.

2.
Auf kleinstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand gebaut. Dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde man auch mit einer kleineren Anzahl an Wohnungen Folge leisten.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Anzahl max. zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im Planentwurf angegeben. Dies ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete der max. zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Somit wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht oder nur noch 40% des Grundstückes bleiben für gärtnerische Anlagen.

1.
Solche Verdichtung ist für Laubach, mit Ausnahme der Innenstadt, speziell im Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet ist direkt am Ortsrand am Waldrand.
2.
In solcher Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
3.
Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich solch ein Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach Maß der baulichen Nutzung einfügt.
4.
Zu beachten ist bei Festlegung in Bebauungsplänen auch wie die wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung ist.
5.
Die übliche Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten von Laubach 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserentsorgung gewährleistet sei. Dies wird nur damit begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse ist aber vielleicht nicht für die größere Menge an Abwasser ausgelegt.

1.
Derzeit sind ca. 1500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Durch Umsetzung der angestrebten Planung würde sich aber die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Dadurch verdoppelt sich auch Menge an Oberflächenwasser in diesem Plangebiet. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt.

2.
Die Abwassermenge im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem heutigen Bestand an Wohneinheiten um 25% erhöhen da die Wohneinheiten von heute ca. 200 auf 250 steigt.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse die größere Abwassermenge aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich wird.

Alternativ dazu eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Strassenzustand Johann-Sebastian-Bach-Strasse

Allgemein

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach-Strasse erfolgt. Alternativen hierzu gibt es nicht.

1.
Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Strasse dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Strasse schwer beschädigen wird. Auch wenn zur Zeit keine Strassenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Stassenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Strasse bezahlen müssen, kann man davon ausgehen, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Strasse grundhaft erneuert werden muß.

2.
Durch Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluß des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Ein Gutachten soll den heutigen Strassenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Strasse, verursacht durch Baustellenverkehr, soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden.

Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Strassen des Musikerviertel ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen im Musikerviertel entfallen.

Die Anzahl der Strassenmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während und nach dem Bauvorhaben, der Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzordnung der Stadt Laubach hingewiesen. Die seitherige Stellplatzordnung schrieb 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit vor, diese wurde aber von den Stadtverordneten in der Versammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell gibt es keine gültige Stellplatzordnung und somit keine Festlegung über nötige Stellplätze auf dem Grundstück. Somit ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Dies öffnet den Planern Tür und Tor an Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Strasse reichen durch den Bestand bereits öfters nicht aus. Es ist unbedingt erforderlich den Bedarf an Stellplätzen in vollem Umfang auf dem Grundstück zu schaffen.

In der Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging es u.a. um die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Projektgesellschaft hat hier bereits hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. Die Anzahl der Stellplätze gibt die Laubacher Stellplatzsatzung vor. Es sieht nach einem Anlauf der Baugesellschaft aus, einen Bebauungsplan vollkommen ohne Festlegung über erforderliche Stellplätze zu bekommen.

1.
Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht bei einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Das Gutachten kommt auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Daraus kann die benötigte Anzahl an Stellplätzen abgeleitet werden.

2.
Die ursprüngliche Stellplatzordnung der Stadt Laubach hatte 1,75 als Stellplatzschlüssel. Ausschlaggebende Gründe für diesen Schlüssel sind die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss und Autobahn, sowie nach Gießen. Heute ist die Anzahl der

PKW je Wohnung höher wie bei Einführung der Stellplatzordnung. Ein Stellplatzschlüssel kleiner 1,75 kann nur ein Zugeständnis sein dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um größtmögliche verkaufbare Wohnfläche zu schaffen. Dies dann auf Kosten aller Anwohner.

3.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden, um eine Not an Stellplätzen auf der Strasse und so Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssel 1,75 je Wohneinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Grundstücksfreiflächen

Allgemein

Insbesondere bei neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Altbestand an Bäume und Pflanzen soll so geschützt werden. Der Bestand der alten Bäume auf und neben dem Grundstück ist prägend für das heutige Bild des oberen Musikerviertels. Berücksichtigt sollte die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.

30% der Bestandsbäume sollen erhalten werden.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme weiterzugeben. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten, wie Name und Anschrift, an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich NICHT zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 21.11.2019
Ort, Datum

Unterschrift

25

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

28.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Meine Wohnung befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bache-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße weggelassen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

26

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Ort, Datum

Unterschrift

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

17.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 50 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss. Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht. Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage. Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich. Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt. Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 17.11.19
Ort, Datum

unterschrift

Stadt Laubach
 Fachbereich Bauen und Umwelt
 Friedrichstraße 11
 35321 Laubach

20.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 50 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundsätzliche Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6. Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich. Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bache-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine. Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird. Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss. Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauräger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichhindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, dass „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzungen an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

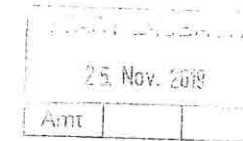
D. Datenschutz

28

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach



20.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 50 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich. Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Baulträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailingadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 25.11.2019

Ort, Datum

29

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 29.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 200 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan", Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 29.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

30

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des
Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier:
Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

26.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen,
da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie
das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

**Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte
durch die auslegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):**

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 60 Meter Entfernung zum Plangebiet.
Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und
die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung
während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch
die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar
betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende
Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine
Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die
Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in
Gesamthöhe und Geschosszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das
Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus
weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte
Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor,
dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter
mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude
beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss
angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon
ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl.
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3
Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3
Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter
zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben,
dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je
Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man
mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine
Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit.
Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca.
100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem
aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit
Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet
werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu

oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten. Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden. Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden. Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.2019
 Ort, Datum

Unterschrift

31

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach



26.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 60 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten

werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu

oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.
Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.
Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan", Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

Lautbach 29.11.19

33

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

Laubach

Datum: 29.11.18

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 200 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan", Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. "Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor", (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach 29.11.19

Ort, Datum

Unterschrift

39

- 2 -

An den Magistrat
der Stadt Laubach
Friedrichstraße 11

35321 Laubach

Laubach, den 27. November 2019

Betr.: im Mitteilungsblatt der Stadt Laubach am 16.10.2019 veröffentlichter Bebauungsplan
„Wohnanlage Johann-Seb.-Bach-Str.“ – ehemals Singalumnat - Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB

Hier: Einwendungen nach § 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Klug,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben näher bezeichnete Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt, vorhabenbezogene
Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
erhebe ich nachfolgende Einwendungen aufgrund Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG u.a. wegen persönlicher
Betroffenheit:

Wenn die so geplante Umsetzung der Bebauung in der durch die Anzahl der Wohnungen (50 WE, je WE
ca. 2,2 Bewohner = 110 Bewohner, zum Vergleich derzeit ca. 200 WE = ca. 440 Bewohner) vergrößert
wird, steigt der Bedarf an Infrastruktur (Frisch- und Abwasser, Verkehr u.a.) um ein Viertel (25 %)
(Berechnung: 440 Bewohner = 100 %, neu 440 + 110 Einwohner = 550 EW = 125 % = ein Viertel) Dafür
ist die vorhandene Infrastruktur nicht ausreichend. Dies bedeutet für mich folgende
Beeinträchtigungen:

1. Die Verkehrs- und Lärmbelastung durch den Verkehr steigt um mindestens ein Viertel. Der
Mehr-Verkehr wird sich nicht im Viertel verteilen, sondern führt komplett an meinem Haus
vorbei. Durch die dort vorhandene Straßenkreuzung besteht ein Gefahrenpunkt dadurch, dass
beim Einbiegen aus der Richard-Wagner-Straße nach links in die Joh.-Sebastian-Bach-Straße
durch parkende Kleinbusse oder Wohnmobile eine Sicht auf den fließenden Verkehr nicht
möglich ist, wenn PKW parken, ist erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich, mindestens müsste das
Fahrzeug stoppen, um gefahrlos in die Straße einzubiegen.

Das von der Stadt Laubach vorgelegte Verkehrsgutachten erkennt dieses Problem, auch an
anderer Stelle. Es empfiehlt, Parkplätze wegzunehmen. Das bedeutet eine Einschränkung des
derzeitig vorhandenen Parkraums bei Errichtung der Gebäude in dieser Größenordnung.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplätze auf dem Grundstück für die neuen Bewohner
sind viel zu wenig. Während die Stadt Schotten bei solchen Objekten 2 Stellplätze pro Wohnung
vorschreibt, hat die Stadt Laubach die Stellplatzsatzung im Allgemeinen aufgehoben und schreibt
für dieses Bauvorhaben 1,1 Stellplatz pro WE vor. Die Stadt Gießen hat mit gleichem Konzept das
Baugebiet „Berg-Kaserne“ umgesetzt was jetzt große Probleme mit parkenden PKW für die
Bewohner bringt, die nicht wissen, wohin mit ihren Fahrzeugen. Familien werden mehr als einen
PKW abstellen wollen, wenn diese berufstätig sind. Wenn das auf dem Grundstück nicht möglich
ist, wird der Parkdruck auf die Straße ausweichen, die jetzt schon keine Kapazitäten für den
ruhenden Verkehr hat. Das Verkehrsgutachten hat nur den fließenden Verkehr untersucht, nicht
den ruhenden Verkehr, zumindest fehlen zu diesem Teilaspekt konkrete Aussagen außer der
obigen, dass ggf. Parkflächen im öffentlichen Bereich zu reduzieren sind. Dieses entstehende
Chaos auf der Straße ist vorhersehbar und es ist Aufgabe des Planungsträgers, Vorkehrungen zu
treffen, damit niemand beeinträchtigt wird. Durch die zu hohe Verdichtung des fließenden und
ruhenden Verkehrs tritt eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar ein.
3. Das Verkehrsgutachten führt weiter aus, dass die Straße durch den Bauverkehrs mit schweren
LKW und Baumaschinen so in Mitleidenschaft gezogen wird, dass hernach eine grundlegende
Erneuerung der Straße notwendig sein wird. Zwar hat die Stadt Laubach die
Straßenbeitragssatzung aufgehoben, muss aber hernach die Straße auf eigene Kosten in Stand
setzen, wenn dies nicht im Bauleitverfahren und den folgenden Schritten den Bauträger
aufgegeben wird. Wenn sie dies nicht tut, zahlen alle Laubacher Bürger über die Grundsteuer die
Neuerstellung der Straße. Ohne Erhöhung der Grundsteuer wird dies nicht möglich sein. Dies
betrifft mich unmittelbar und letztlich alle Einwohner der Stadt.
4. Aus meiner Zeit als Stadtrat () weiß ich und es müssen auch Unterlagen in der Stadtverwaltung
darüber vorhanden sein, dass der Abwasserkanal in dem Bereich, der durch den Schlosspark
führt und die Abwässer des Musikerviertels, Kurze Hohl und Lange Hohl sammelt, hydraulisch die
Kapazitätsgrenze erreicht hat, damals schon. Wegen der hohen Kosten einer Vergrößerung
konnte seinerzeit ein ins Auge gefasste Erweiterung der Siedlungsfläche im Bereich „Roter Stahl“
nicht realisiert werden. Abwasser von zusätzlich 50 Wohneinheiten und Regenwasserableitung
der neu versiegelten Flächen werden die Kapazität der vorhandenen Leitung überschreiten, so
dass es zu Rückstau und Verunreinigungen durch ungeklärte Abwässer bei Austritt an niedrigen
Punkten (Kanal, Keller) kommen muss.

Derzeit sind ungefähr 1.500 qm auf dem Grundstück Singalumnat versiegelt und an die
Oberflächenentwässerung angeschlossen. Wenn der neue Plan umgesetzt wird, wird sich die
Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter
verdoppeln. Damit verdoppelt sich die Menge Oberflächenwasser auf diesem Grundstück. Hinzu
kommen die Abwässer der mindestens 125 zusätzlichen Bewohner. Es wäre verantwortungslos,
diese Zahlen zu ignorieren.

35

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Mit vorstehenden Begründungen beantrage ich folgende Änderungen im Planungsentwurf:

zu 1) Gutachten über die Parksituation im Musikerviertel, genaue Angabe, welche Parkplätze bei höherem Verkehrsaufkommen entfernt werden sollen und Aussagen darüber, welche Anzahl an Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Zu 2) Anzahl der Wohneinheiten auf 35 festzusetzen, damit auf dem Grundstück ein Stellplatzschlüssel von 2 Parkplätzen je Wohneinheit möglich ist und um alle anderen Probleme zu lösen.

Zu 3) Durch einen Erschließungs- oder einen anderen geeigneten Vertrag sicherstellen, dass der Bauträger durch die Baumaßnahme entstehende Schäden im Bereich der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Straßen) fachgerecht und dauerhaft beseitigt.

Zu 4) Durch eine hydraulische Berechnung sicherstellen, dass die weiterführende Leitung durch den Schlosspark bis zum Hauptsammler die zusätzliche Wassermenge ohne Rückstau sicher und ausreichend abführen kann.

Information:

Es gibt zwei Knackpunkte: Die in der Johann-Sebastian-Bach-Str. bergab verlegte Abwasserleitung mündet an der Einmündung Ecke Grundstücke Mai / Pesch in die weiterführende Leitung Richtung Schlosspark im rechten Winkel (!!!) Fließrichtung in der Leitung ist rechts in Richtung Schlosspark. Das Abwasser fließt hier mit großem Druck wegen des starken Gefälles und staut das Wasser zum einen zurück und durch Verwirbelung zum anderen nach links in die Leitung, die durch den Fußweg vom Spielplatz herkommt. Hier entsteht der erste Rückstau und genau hier mündet meine Abwasserleitung ein, das betrifft mich alleine.

Der zweite Rückstau: Im weiteren Verlauf in Richtung Schlosspark ist eine Stelle, in der sich die Leitung verjüngt (!!!) Seinerzeit (siehe oben) wurde festgestellt, dass es bei starken Regen hier einen Rückstau gibt. Deswegen wurde seinerzeit das Baugebiet Roter Stahl nicht verwirklicht.

26.11.19

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 180 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundsätzliche Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6, Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestanden keine. Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird. Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragsatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundsätzliche Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss. Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundsätzlichen Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundsätzliche Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat. Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen. Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden. Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens (mit wie vielen Pkws ist bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen).

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 28.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

36

Stadt Laubach

FB Bauen u. Umwelt

35321 Laubach

Abs.

Laubach

Betr. Öffentl. Beteiligung -Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach

-Einwendungen gem. §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe folgende Einwendungen gegen die o.g. Laubacher Planungen: qua Beeinträchtigungen in m. Recht auf Eigentum (GG Art 14 Absatz 1 Satz 1) auf Rücksichtnahme.

Persönlich betroffen fühle ich mich vielfach:

Mein Haus + Grundstück, R.-Wagner-Str. 15, liegt diagonal gemessen ca 200 m vom ehemaligen Singalumnat entfernt. (Ich konnte zu SA-Übungszeiten auf der Terrasse mithören, es war damals ein nicht zugewachsener Schall-Trichter.) Jetzt macht mich die geplante enorme Anzahl geplanter Wohnungen + Bewohnern sehr betroffen:

Den Städtischen Mit-Entscheidungsträgern + den Investoren mag es bitte verstehbar (+ entscheidungs-helfend) sein, wenn ich wissen möchten, wie viele Wohnungskäufer oder Mieter effektiv feststehen.

- Wie die Durchführung der Bebauung praktisch in der Lage der vorhandenen, Musikviertel-Straße laufen soll.
- Ob Einbahnstraßen – Lösung zwingend sein wird.
- Ob die Wohnungs-Anzahl des Plans von 25 nicht schon die hier gegebene Lage überstrapaziert (inkl. Fahrzeugen).

Die Gegebenheiten im Wasserhaushalt für den „Ramsberg“= ehem. Singalumnats-Bereich, für Bau- u. Wohnzeit, Wasser-Zuleitung u. -Wasserleitung erscheinen mir nur durch erhebliche Erweiterung der Leitungen möglich.

“Das in Mitleidenschaft-gezogene Straßen- Belags- System, im Vollzug bis danach, dass grundhaft zu erneuern sein wird, bedeutet ebenso- hohe Kosten.

Soll das (I und II) auf uns Anliegerumgelegt werden? Dagegen lege ich jetzt schon Beschwerde ein.

Ich danke fürs mühsame Überprüfen der komplexen Sachlage.

37

35321 Laubach

35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

25.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 70 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die zu große Anzahl der geplanten Wohnungen und die da durch hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

35321 Laubach

Blatt 2 zum Schreiben vom 25.11.2019

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel. Die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschossezahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich negativ prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter über NN, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6. Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss.

Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundlegende Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundlegende Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und

Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens und mit wie vielen Pkws bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen ist.

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 33% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, den 25.11.2019

Ort, Datum

Unterschrift

38

• 35321 Laubach

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

25.11.2019

Einwendungen im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach, hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Haus / mein Grundstück befindet sich in ca. 70 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die zu große Anzahl der geplanten Wohnungen und die da durch hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

35321 Laubach

Blatt 2 zum Schreiben vom 25.11.2019

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel. Die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich negativ prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter über NN, das referenzierte Nachbargebäude eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan S. 7, Punkt 3.2.2). Damit werden es 3 Voll- und ein Staffelgeschoss. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.
- Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind (vgl. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6. Punkt 3.1). Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 4, Punkt 3.1). Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen muss. Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht. Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 30.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt und dem Industriegebiet Geisenwiese) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems wird keine Angabe gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich sein wird
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist im **aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die bestehenden Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits nahezu erschöpft und weitestgehend ausgelastet. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und

Erschließungsplan, Seite 10), ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen. Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Nicht ohne Grund wurde bei Einführung der Satzung der Schlüssel von 1,75 festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl Pkw je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen - auf Kosten aller Anwohner.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch ist auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- Die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musikerviertel darf nicht durch die neue Wohnanlage reduziert werden, der Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens und mit wie vielen Pkws bei 50 Wohnungen und 2,2 Bewohnern je Wohneinheit zu rechnen ist.

Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage daher folgende Änderungen:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.
- 33% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben.

C. Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

D. Datenschutz

Ich berufe mich auf mein Recht auf informationelle Selbstbestimmung in Verbindung mit dem Recht, zu bestimmen, was mit meinen Daten geschieht und wofür sie nicht verwendet werden dürfen (Art. 1 DSGVO). Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 25.11.2019
Ort, Datum

Unterschrift

39

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Abs.:

35321 Laubach

Datum: 27.11.2019

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Strasse“ der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

ganz persönlich möchte ich vorab auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte durch die ausliegende Planung hinweisen (persönliche Betroffenheit):

Mein Grundstück befindet sich in ca. 65 Meter Entfernung zum Plangebiet. Durch die geplante Umsetzung der Bebauung bin ich durch die Anzahl der Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner, durch eine Lärm- und Verkehrsbelastung während der Bauarbeiten, durch den zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr, durch die zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität unmittelbar betroffen. Weiterhin erwarte ich Betroffenheit durch entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach Strasse / Beethoven Strasse sowie für eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1.

Das bestehende Gebäude (Singalumnat) hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter, das Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. I.t. Entwurf des Bebauungsplanes wird das entstehende Gebäude mit maximal 238,0 Meter Höhe zugelassen. Also 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,30 Meter.

2.

Durch die zu erwartende Höhe von 238,0 Meter befürchte ich den Einblick in mein gesamtes Grundstück. Unser Kind kann dort mit Freunden nicht mehr unbeobachtet spielen. Auch eine freie Sicht in den privaten Bereich wie Kinderzimmer und Bad ist möglich. Was daraus entstehen kann bekommt man täglich in Zeitungen, Fernsehen und Internet zu sehen.

3.

2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss wird angegeben. Es wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Dann werden es wohl 3 Voll- und 1 Staffelgeschoss.

4.

In keinem anderen Laubacher Bebauungsplan und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,50 Meter zugelassen.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

- zu 1 Festlegung der max. Höhe auf 236,0 Meter ü.N.N.
- zu 2 Festlegung der max. Geschoszahl auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 3 Festlegung der max. Firsthöhe auf 12,50 Meter

Anzahl der Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohner je Wohneinheit aus. Das kann man also mit 110 Bewohner auf dem Plangebiet rechnen.

1.
Das Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst ca. 5.000 Quadratmeter, also 0,5 ha und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden pro Wohneinheit entspricht.

2.
Auf kleinstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand gebaut. Dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde man auch mit einer kleineren Anzahl an Wohnungen Folge leisten.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Anzahl max. zulässiger Wohnungen auf 33.

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im Planentwurf angegeben. Dies ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete der max. zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Somit wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht oder nur noch 40% des Grundstückes bleiben für gärtnerische Anlagen.

1.
Solche Verdichtung ist für Laubach, mit Ausnahme der Innenstadt, speziell im Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet ist direkt am Ortsrand am Waldrand.
2.
In solcher Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
3.
Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich solch ein Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach Maß der baulichen Nutzung einfügt.
4.
Zu beachten ist bei Festlegung in Bebauungsplänen auch wie die wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung ist.
5.
Die übliche Grundflächenzahl beträgt in Wohngebieten von Laubach 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:
Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserentsorgung gewährleistet sei. Dies wird nur damit begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht. Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse ist aber vielleicht nicht für die größere Menge an Abwasser ausgelegt.

1.
Derzeit sind ca. 1500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Durch Umsetzung der angestrebten Planung würde sich aber die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Dadurch verdoppelt sich auch Menge an Oberflächenwasser in diesem Plangebiet. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt.

2.
Die Abwassermenge im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem heutigen Bestand an Wohneinheiten um 25% erhöhen da die Wohneinheiten von heute ca. 200 auf 250 steigt.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse die größere Abwassermenge aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme falls durch die Bebauung eine Erweiterung der Abwasserkapazität erforderlich wird.

Alternativ dazu eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Bauablaufplanung / Strassenzustand Johann-Sebastian-Bach-Strasse

Allgemein

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle ausschließlich über die Johann-Sebastian-Bach-Strasse erfolgt. Alternativen hierzu gibt es nicht.

1.
Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Strasse dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Strasse schwer beschädigen wird. Auch wenn zur Zeit keine Strassenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über Strassenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Strasse

bezahlen müssen, kann man davon ausgehen, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Strasse grundhaft erneuert werden muß.

2.

Durch Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluß des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planentwurf:

Ein Gutachten soll den heutigen Strassenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Strasse, verursacht durch Baustellenverkehr, soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden.

Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Strassen des Musikerviertel ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen im Musikerviertel entfallen.

Die Anzahl der Strassenmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während und nach dem Bauvorhaben, der Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzordnung der Stadt Laubach hingewiesen. Die seitherige Stellplatzordnung schrieb 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit vor, diese wurde aber von den Stadtverordneten in der Versammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell gibt es keine gültige Stellplatzordnung und somit keine Festlegung über nötige Stellplätze auf dem Grundstück. Somit ist im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Dies öffnet den Planern Tür und Tor an Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Strasse reichen durch den Bestand bereits öfters nicht aus. Es ist unbedingt erforderlich den Bedarf an Stellplätzen in vollem Umfang auf dem Grundstück zu schaffen.

In der Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging es u.a. um die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die Projektgesellschaft hat hier bereits hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. Die Anzahl der Stellplätze gibt die Laubacher Stellplatzsatzung vor. Es sieht nach einem Anlauf der Baugesellschaft aus, einen Bebauungsplan vollkommen ohne Festlegung über erforderliche Stellplätze zu bekommen.

1.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht bei einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Das Gutachten kommt auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Daraus kann die benötigte Anzahl an Stellplätzen abgeleitet werden.

Daraus ableiten kann man auch das der Schulweg für die jüngsten Schulkinder unsicherer und gefährlicher wird, wegen dem vermehrten Verkehrsaufkommen. Da die Kinder die Geschwindigkeit heranfahrender Autos sehr schnell unterschätzen und somit das Reaktionsvermögen der Kinder nicht so schnell reagieren kann wie bei uns Erwachsenen.

2.

Die ursprüngliche Stellplatzordnung der Stadt Laubach hatte 1,75 als Stellplatzschlüssel. Ausschlaggebende Gründe für diesen Schlüssel sind die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluß und Autobahn, sowie nach Gießen. Heute ist die Anzahl der PKW je Wohnung höher wie bei Einführung der Stellplatzordnung. Ein Stellplatzschlüssel kleiner 1,75 kann nur ein Zugeständnis sein dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um größtmögliche verkaufbare Wohnfläche zu schaffen. Dies dann auf Kosten aller Anwohner.

3.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden, um eine Not an Stellplätzen auf der Strasse und so Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung des Stellplatzschlüssel 1,75 je Wohneinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Grundstücksfreiflächen

Allgemein

Insbesondere bei neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Altbestand an Bäume und Pflanzen soll so geschützt werden. Der Bestand der alten Bäume auf und neben dem Grundstück ist prägend für das heutige Bild des oberen Musikerviertels. Berücksichtigt sollte die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan sollen zum dauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden.

30% der Bestandsbäume sollen erhalten werden.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme weiterzugeben. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten, wie Name und Anschrift, an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich NICHT zu sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 27.11.19
Ort, Datum

Unterschrift

40

35321 Laubach
An die Stadtverwaltung Laubach
- Magistrat und Bauabteilung -
Friedrichstraße 11

35321 Laubach

Laubach, den 27. November 2019

Betr.: Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Seb.-Bach-Str. gemäß § 13 a BauGB
hier: Einwendungen nach § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben näher bezeichnete Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB erhebe ich nachfolgende Einwendungen auf der Grundlage des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG u.a. wegen persönlicher Betroffenheit:

Die jetzt geplante Umsetzung der Bebauung ist noch viel größer als die vorige Planung. Seinerzeit waren meines Wissens 42 Wohnungen geplant, wogegen wir (die meisten Bewohner des Gombach-Viertels) ein Bürgerbegehren initiiert haben mit dem Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten zu verringern und eine niedrigere Gebäudehöhe zu erreichen, damit sich die Anlage in die Umgebung einfügt.

Die Stadtverordneten der Stadt Laubach sind wohl einstimmig diesem Begehren beigetreten bzw. haben sich dieser Forderung angeschlossen.

Wie kann es jetzt sein, dass eine Mehrheit der Stadtverordneten einen neuen Bebauungsplan (Bauleitplanung) auflegt, deren Anzahl der Wohneinheiten noch größer, die Gebäude noch höher und die Anzahl der Parkplätze für noch mehr Bewohner deutlich geringer ist also vorher?

Aus diesem Grund beantrage ich

den Planungsentwurf so zu verändern, dass er auf den Stand kommt,
den das Bürgerbegehren seinerzeit zur Abstimmung gestellt hat
und dem alle Stadtverordneten beigetreten sind.

41

An die
Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstr. 11
35321 Laubach

Absender

35321 Laubach

den 25.11.2019

Einwendungen

Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ der Stadt Laubach.

Hier: Einwendungen gemäß §3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art 14 Abs. 1 Satz GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Mein Haus befindet sich in ca. 800-1000 Meter Luftlinie bis zum Singalumnat. Ich bin nicht unmittelbar betroffen, aber möchte mich mit den Anwohnern des Musikerviertels solidarisieren.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschosshöhe ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Festlegung der maximalen Höhe auf 326 Meter über N.N.

Festlegung der maximalen Zahl der Geschosse auf 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Anzahl Wohnungen

Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl von Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderung im Entwurf:

Festlegung auf 30 zulässiger Wohnungen.

Verdichtung

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im Musikerviertel nicht überschritten werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist unbedingt einzuhalten!

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Abwasser/ Oberflächenentwässerung

Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigern wird.

Ich beantrage folgende Änderung im Planentwurf:

Ein Gutachten soll erstellt werden, ob das System die höhere Menge an Abwasser in der J-S-B-Straße aufnehmen kann.

Eine Regelung der Kostenübernahme muss erstellt werden.

Bauablaufplanung/ Straßenzustand der J_S_B_Straße

Es ist nicht zu bestreiten, dass die Asphaltdecke der J_S_B_Straße dünn ist und durch Baustellenfahrzeuge und andere Schwerlasten beschädigt werden wird.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen Erneuerung der Fahrbahn soll getroffen werden.

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Viertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Derzeit gibt es im Musikerviertel kaum noch freie Stellplätze. Es müssen somit Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inklusive Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.

Die gegenseitige Rücksichtnahme gebietet es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Ich beantrage folgende Änderung:

Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit.

Grundstücksfreiflächen

Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild rund um die Gebäude des alten Singalumnats. Die direkte Waldrandlage und die Angrenzung an ein Naturschutzgebiet soll dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen:

Im Bebauungsplan sollen zumdauerhaften Erhalt festgesetzte Bestandsbäume gekennzeichnet werden. Auch Hecken sollten erhalten werden, um Brutplätze für Vögel bereitzustellen.

So viel wie möglich sollen Bestandsbäume erhalten werden und es sollen weitere Laubgehölze gepflanzt werden.

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Ort, Datum

Unterschrift

Laubach, 25.11.2019

42

An die

Stadt Laubach
Fachbereich Bauen und Umwelt
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Absender:

35321 Laubach

Datum: 28.11.19

Einwendungen

im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" der Stadt Laubach

Hier: Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Planungen der Stadt Laubach erhebe ich nachfolgende Einwendungen, da durch den geplanten Bauleitplan meine Rechte auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden.

Persönliche Betroffenheit

Unser Haus befindet sich ca. 220 Meter Entfernung bis zum ehem. Singalumnat. Durch die geplante Bebauung bin ich persönlich betroffen und möchte auf folgende Beeinträchtigungen meiner Rechte hinweisen:

- Durch eine Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubauarbeiten
- Durch die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner
- Durch den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr
- Durch zu hohe Verdichtung und durch eine Verminderung meiner Wohnqualität
- Durch evtl. entstehende Kosten für eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Inhaltliche Einwendungen

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

Allgemein:

Die Lage des Planungsgebietes ist der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude werden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschoszahl ist für das gesamte Musikerviertel unüblich und wird das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage wird man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

1. Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl wird angemerkt, dass man im Baugenehmigungsverfahren davon ausgehen wird, dass das unterste Geschoss als Vollgeschoss gewertet werden wird. Damit werden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.
2. In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel wurden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 Meter zugelassen.
3. Das bestehende Singalumnat hat eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.N.N. Das referenzierte Nachbargebäude hat eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 Metern zugelassen werden soll. Das sind fast 3 Meter mehr als bisher und 2 Meter mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- zu 1: Festlegung der maximalen Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss
- zu 2: Festlegung der maximalen Firsthöhe auf 12,5 Meter
- zu 3: Festlegung der maximalen Höhe auf 236 Meter ü.N.N.

Anzahl Wohnungen

Allgemein:

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung geht von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeutet, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen kann.

- Das gesamte Musikerviertel besteht aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und hat eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspricht rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasst rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspricht.
- Auf engstem Raum werden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auf 32

Verdichtung / Grundflächenzahl

Allgemein:

Die Grundflächenzahl wird im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies ist zugleich der nach §17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter darf diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes können gärtnerisch angelegt werden.

- Eine Verdichtung in dieser Größenordnung ist für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.
- Für die Lage in einem reinen Wohngebiet sind Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich.
- Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.
- Bei Festlegungen in Bebauungsplänen ist auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.
- Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Abwasser / Oberflächenentwässerung

Allgemein:

In der Begründung des Vorhabens wird angegeben, dass die Abwasserversorgung gewährleistet sei (s. "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan", Seite 10). Dies wird nur dadurch begründet, dass ein Abwassersystem vorhanden ist. Über die Kapazität des Abwassersystems werden keine Angaben gemacht.

Das Kanalsystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist aber möglicherweise für die höhere Menge an Abwasser nicht ausgelegt.

- Im Bestand sind ca. 1.500 Quadratmeter des Grundstückes versiegelt und führen zu einer Oberflächenentwässerung. Mit der Umsetzung der angestrebten Planung würde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit wird sich auch die Menge Oberflächenwasser in diesem Plangebiet verdoppeln. Eine Erhöhung der Oberflächenentwässerung wird auch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestätigt (s. 10).
- Die Menge an Abwasser im Musikerviertel wird sich durch 25% mehr Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten um rund 25% erhöhen, da die Anzahl an Wohneinheiten von derzeit 200 auf 250 steigen wird.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll ermittelt werden, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann.
- Alternativ eine Abwasserrückhalteeinrichtung, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Baublaufplanung / Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

Allgemein:

In der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ heißt es im Abschnitt „Baublaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgt. Alternativen hierzu bestünden keine.

- Es ist unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen wird.

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach besteht und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden muss.

- Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gibt es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Ein Gutachten soll den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr soll getroffen werden. Anwohner und Laubacher Bürger sollen durch eine erforderliche grundhafte Erneuerung nicht benachteiligt werden. Dieses Gutachten soll Bestandteil des Planungsentwurfes sein.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels ist begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es soll festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen.
- Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen soll im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Stellplatzschlüssel

Allgemein:

Im Planentwurf wird kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die

bisherige Stellplatzsatzung verlangte 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben. Aktuell besteht keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher ist **im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze** getroffen. Dem Planungsbüro und dem Architekten sollte bekannt sein, dass Laubach keine gültige Stellplatzsatzung hat.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es besteht also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drehte sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze. Hier wurde seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte. „Die Zahl der notwendigen Stellplätze gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach vor“, (vgl. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Kapitel 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Seite 10) ist aus meiner Sicht ein Versuch der Baugesellschaft, einen Bebauungsplan komplett ohne Vorgabe notwendiger Stellplätze zu bekommen.

- Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten geht von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner kommt das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück kann man daraus ableiten.
- Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hatte einen Stellplatzschlüssel von 1,75. Dies wurde nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen waren ausschlaggebend. Heute ist die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 kann nur dadurch begründet werden, dem Bauträger möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Festlegung des Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Grundstücksfreiflächen

Allgemein:

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen ist es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Insbesondere der Bestand alter Bäume und Pflanzen soll dabei geschützt werden. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück prägt das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet sollte dabei berücksichtigt werden.

Ich beantrage folgende Änderungen im Planungsentwurf:

- Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen
- 30% der Bestandsbäume sollen erhalten bleiben

Zusammenfassung

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

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

Datenschutz

Der Weitergabe meiner personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) stimme ich ausdrücklich nicht zu, sofern mein Name oder meine genaue Anschrift für die Bearbeitung meiner Stellungnahme nicht relevant sind.

Laubach, 28.11.19 _____
Ort, Datum Unterschrift