

Am Freitag, den 04.11.2022 fand zwischen 18 Uhr und 20.30 Uhr in der Burgwiesenhalle eine

## **Bürgerinformation zum B-Plan Nr. 254 – „Mutter-Teresa-Straße“**

statt. Die angesprochenen Themen sind in diesem Ergebnisprotokoll thematisch zusammengefasst.

**Bürgermeisterin Antje Runge** begrüßt die Bürgerinnen und Bürger zur Informationsveranstaltung, in deren Rahmen das Gemeinnützige Siedlungswerk (GSW) das Wohnprojekt an der Mutter-Teresa-Straße, das auch geförderten Wohnraum umfasst, vorstellt. Frau Runge betont wie wichtig ihr gerade die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ist.

**Ortsvorsteher Steffen Wolf** begrüßt auch im Namen des Ortsbeirates und freut sich über das große Interesse der Bürgerschaft an dieser Wohnbauentwicklung. Es sind ca. 170 Bürgerinnen und Bürger gekommen. Und bedankt sich bei Frau Latsch für die Organisation und Moderation des Abends, bei Frau Bürgermeisterin Runge, dass die Veranstaltung in der Form stattfindet und bei Familie Müller für die Bewirtschaftung

**Anna Latsch**, Referentin für Bürgerbeteiligung der Stadt Oberursel, übernimmt die Moderation des Abends und stellt die Teilnehmer und Teilnehmerinnen am Podium vor. Die folgenden Vorträge sind diesem Protokoll beigefügt und über folgenden Link abrufbar: <https://www.oberurselindialog.de/post/großes-interesse-an-b-plan-mutter-teresa-straße>

**Daniel Bauer**, Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung, erläutert den städtebaulichen Kontext und die weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren.

**Filip John**, Geschäftsführer GSW, und **Peter Lippert**, Projektleiter GSW, stellen das GSW und das geplante Projekt vor.

**Uta Meissner**, Abteilungsleiterin Städtebau und Stadtgestaltung, führt das Protokoll.

Die Präsentation dauert ca. 30 Minuten. Das Protokoll sowie die Präsentation werden auf der Homepage der Stadt Oberursel und der des GSW eingestellt.

Gegen 18.40 Uhr eröffnet Anna Latsch die Fragerunde mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Das Protokoll fasst die Fragen (F) und Antworten (A) thematisch zusammen.

### **Themenblock 1: Städtebauliches Konzept**

F: Wer baut die geplanten Doppelhäuser?

F: Was passiert auf dem Grundstück an der Mutter-Teresa-Straße?

A: Das eingeleitete Umlegungsverfahren dient zur Bodenordnung und um die neuen Eigentumsverhältnisse zu regeln. Die Doppelhäuser und das mit einem Platzhalter dargestellte Mehrfamilienhaus bilden mögliche private Eigentumsflächen ab. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens die Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern geführt.

F: Wenn der Leerstand in Bommersheim ertüchtigt würde, würde man kein neues Baugebiet brauchen!

A: Die Leerstände sind auf privaten Anwesen zu verzeichnen. Die Stadt hat keine Möglichkeit eine Vermietung zu fordern. Die Begründung für die angestrebte Bauleitplanung ist das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum, das zweifellos besteht.

F: Wer baut den Block, der nicht besprochen wurde? Wieviele Wohnungen entstehen dort?

A: Im Rahmen der Umliegung werden neben den Grundstücken die das GSW bebauen wird, weitere Baugrundstücke entstehen. Diese werden entsprechend des jeweiligen Anspruches zugeteilt. Aussagen zu den künftigen Eigentumsverhältnissen und zur konkreten Bebauung können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

F: Gibt es eine langfristige Planung für die Entwicklung von Bommersheim Süd?

A: Nein. Es gibt keine Planungen zu Bommersheim Süd. Die mit dem Gebiet Mutter-Teresa-Straße geplante Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Wohnbaufläche Bestand / Planung dargestellt.

F: Gibt es einen Stadtentwicklungsplan (STEP)?

A: Der 2013 – 2015 begonnene STEP-Prozess soll wiederaufgenommen werden – besonders unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Derzeit steht die Fortführung des STEP politisch auf dem Prüfstand. Frau Runge betont, dass Sie den Prozess gerne wieder aufnehmen möchte. Als Leitlinie für eine geordnete und gut organisierte Stadtentwicklung ist es sinnvoll, dass sich die Politik, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung mittels eines STEP über die Entwicklungsziele verständigt und diese dann entsprechend effizient verfolgt werden können.

F: Könnten auf der Fläche auch Tinyhouses entstehen?

A: Tinyhouses sind vor allem in Bezug auf das Verhältnis zwischen Bodennutzung und Schaffung von Wohnraum ineffizient und ökologisch nicht sinnvoll. Ein ganzes Quartier mit Tinyhouses zu entwickeln ist kein Zukunftsprojekt.

F: Wieso sind Doppelhäuser als Übergang zur Wallstraße geplant?

A: Die Doppelhäuser sind mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant und stellen damit eine gute Staffelung von den Einfamilienhäusern an der Wallstraße zu den Mehrfamilienhäusern (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) dar.

## Themenblock 2: Verkehrsabwicklung

F: Der Knotenpunkt Spessartstraße / Mutter-Teresa-Straße wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet / beim letzten Gutachten schon nicht berücksichtigt

A: Bei der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung wird dies berücksichtigt.

F: Wo werden die jetzt vorhandenen Parkplätze in der Mutter-Teresa-Straße ersetzt?

A: Im Gebiet sind entlang der Mutter-Teresa-Straße öffentliche Parkplätze geplant.

F: Die Ampelschaltung an der Frankfurter Landstraße verursacht Staus!

Die neue geplante Planung passt nicht zum Verkehr in Bommersheim – wann ist mit den nächsten Plänen für die Kreuzung Frankfurter Landstr. / Bommersheimerstr./ Zimmersmühlenweg zu rechnen?

A: Der Umbau der Kreuzung Frankfurter Landstraße / Zimmersmühlenweg ist in der Planung vorbereitet und wird voraussichtlich 2023 /2024 neu ausgebaut. Die Gebietsentwicklung Mutter-Teresa-Straße wurde bei der Planung berücksichtigt.

F: Wann wurden die Verkehrsgutachten erstellt?

A: Die erste Version ist vom 14. August 2019. Auf Antrag aus dem Beirat Bommersheim wurde das Gutachten nochmals aktualisiert. In die Aktualisierung sind, wie im Antrag formuliert, alle bekannten (in Bau oder in Planung) befindlichen Wohnbauvorhaben und sonstige Bauvorhaben eingearbeitet worden. Das aktualisierte und damit neueste Gutachten ist vom 6.7.2020.

F: Bommersheimer Straße und Wallstraße sind stark frequentierte Schulwege. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt? Welche Lösungsvorschläge gibt es dafür?

F: Es wird befürchtet, dass die Kreuzung Bommersheimer Straße / Wallstraße den Mehrverkehr nicht aufnehmen kann.

F: Hat die Verkehrsuntersuchung (VU) auch alle Rahmenbedingungen berücksichtigt?

F: Wurde die VU im Zusammenhang mit der VU zur Frankfurter Landstraße betrachtet?

F: Wurde eine alternative Erschließung geprüft, z.B. mit einem Anschluss über die U-Bahngleise?

F: Sind die Tiefgaragenstellplätze groß genug für die neuen großen Autos?

F: Wie wird mit dem Parkplatzmangel geplant – schon jetzt gibt es zu wenige?

A: Bürgermeisterin Runge schlägt vor, zu den Verkehrsthemen einen weiteren Termin (evtl. als Ortstermin) anzubieten, da die Verkehrsplaner heute krankheitsbedingt nicht teilnehmen können. Die Detailfragen zur Verkehrsabwicklung und zur Verkehrsuntersuchung können dann mit den Fachkollegen der Verkehrsabteilung besprochen werden. Dazu gehören neben dem PKW-Verkehr auch der ÖPNV und Radwege. Fragen zum Thema Verkehr werden von der Stadt Oberursel gesammelt und können an [buerbeteiligung@oberursel.de](mailto:buerbeteiligung@oberursel.de) gerichtet werden.

### Themenblock 3: Projekt GSW

F: Warum ist die Zahl der Wohneinheiten von GSW nur mit „ca.“ angegeben?

A: Im GSW-Projekt werden 33 geförderte Wohnungen gebaut, diese Zahl ist fixiert. Da das Projekt noch in der Planung ist, kann die Zahl der restlichen Wohnungen noch im Bereich von 1-3 Wohnungen schwanken.

F: Was wird unter „bezahlbar“ verstanden? Ist Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen geplant?

A: Ursprünglich war das Projekt mit einer Miete unter 10 Euro geplant. Ein Preis ist derzeit schwer zu kalkulieren. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden mit den frei vermietbaren (Eigentumswohnungen) gegensubventioniert.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und damit grundsätzlich als Seniorenwohnungen geeignet.

F: Wie lange ist die Bindungszeit für den bezahlbaren Wohnraum?

A: Die Bindungszeit ist an den Förderzeitraum gekoppelt. GSW hat das Ziel 20% des gesamten Wohnungsbestandes langfristig im Bereich kostengünstig zu halten.

F: Kann mehr Photovoltaik (PV) umgesetzt werden als in der Präsentation dargestellt?

A: Es ist mehr PV vorgesehen, die detaillierten Planungen stehen noch an, auch wird evtl. eine Energiebodenplatte erwogen, auch hier ist die Planung noch nicht abgeschlossen.

F: Werden für die erforderliche Baustelleneinrichtung weitere Flächen beansprucht?

A: Nein. GSW realisiert die Baustelleneinrichtung möglichst auf dem eigenen Grundstück, es ist eine Baustellenabwicklung in 2 Bauabschnitten geplant.

F: Sind die Tiefgaragenplätze für die Mieter kostenfrei?

A: Nein. GSW verkauft die Stellplätze in der TG mit den Eigentumswohnungen. Den Mietwohnungen werden Stellplätze zur Miete angeboten. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel werden eingehalten. Es wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

F: Sind die Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten ausreichend?

A: Die Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung hergestellt. GSW plant 132 Stellplätze für 108 Wohnungen. Es sind keine Doppelparker vorgesehen.

#### Themenblock 4: Soziale Infrastruktur

F: Ist die zu erwartende Zahl der Kinder im Kita- und Schulentwicklungsplan berücksichtigt?

F: Es gibt jetzt schon nicht genug Kitaplätze / Schulplätze in Bommersheim. Hier ist Handlungsbedarf!

Es fehlen jetzt schon 240 Kitaplätze, die Schulen sind voll.

Das neue geplante Personal kann diese Massen nicht auffangen - was ist hier geplant?

A: Die zu erwartende Zahl an Kindern ist im Kita- und Schulentwicklungsplan berücksichtigt. Es herrscht allerdings derzeit auch ein Mangel an Fachkräften und es ist sehr schwer ausgebildetes Personal zu finden. Die Stadt Oberursel steht in scharfer Konkurrenz zu anderen Kommunen. Eine weitere Herausforderung für die Stadt ist es, passende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können. Die Kita Schatzinsel im Gewerbegebiet hat derzeit noch Kapazitäten frei und im geplanten Gebiet „Neumühle“ wird eine weitere Kita entstehen. Es ist bekannt, dass die Situation in Bommersheim schon derzeit schwierig ist und dringender Handlungsbedarf besteht. Ein Grund für die schwierige Akquise von Erzieherinnen und Erzieher ist ebenfalls das Mietniveau in Oberursel, umso mehr wird bezahlbarer Wohnraum benötigt.

F: Bommersheim hat schon lange keinen Lebensmittelmarkt mehr!

A: Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von 1 bis 1,5 km.

F: Es gibt keinen Hausarzt mehr in Bommersheim!

A: Diese Tatsache ist bekannt. Alle Bemühungen seitens der Stadt dies zu ändern waren in den letzten Jahren leider nicht erfolgreich.

F: Müsste die fehlende Infrastruktur nicht zuerst hergestellt werden? Es gibt doch sowieso schon ein Defizit wegen der Bauwut der letzten Jahre!

A: Die Infrastruktur hinsichtlich der Kita- und Schulentwicklung sind entsprechend über den Kita- sowie den Schulentwicklungsplan mitberücksichtigt. Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags werden weitere Untersuchungen erfolgen.

#### Themenblock 5: Umwelt / Naturschutz

F: Warum soll der naturschutzfachliche Ausgleich mit der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) umgesetzt werden? Die Versiegelung geschieht doch in Bommersheim. Es wird für einen Ausgleich vor Ort plädiert.

A: Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen müssen vor Ort realisiert werden, dies ist teilweise schon geschehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist in Oberursel generell

schwierig wegen des Mangels an geeigneten Flächen/Maßnahmen. Konkrete Maßnahmen können auch erst benannt werden, wenn man den Eingriff genau kennt und die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erstellt wurde. Diese ist derzeit noch in Bearbeitung.

F: Gibt es ein Niederschlagswasserkonzept? Gibt es Aussagen zur Versickerung? Ist die Wasserversorgung grundsätzlich sichergestellt?

A: Die Zisternensatzung der Stadt Oberursel ist wie bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Diese Satzung wird gerade von der Fachabteilung Umwelt überarbeitet. Sobald die Zisternensatzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen ist und bekannt gemacht ist, ist sie zu beachten. Im Rahmen von Bauantragsverfahren wird dies geprüft. Grundsätzlich erstellen wir um Verfahren eine Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange der Bauleitplanung. Dies ist aber noch in Erarbeitung. Zudem ist grundsätzlich ist anzumerken, dass bei der Entwicklung von Baugebieten abgewogen werden muss, ob, wo und wie gebaut werden kann um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können.

F: Wie ist der Wasserabfluss geregelt? Gibt es eine Beteiligung des Investors an der Erweiterung der Kläranlage?

A: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt die Stadt Oberursel einen sog. „Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag“. Dieser ist Grundlage für das Regierungspräsidium Darmstadt die abwassertechnische und –rechtliche Situation der Stadt Oberursel zu bewerten. Dieser Fachbeitrag wird derzeit erstellt. Grundsätzlich ist die Wasserwirtschaft Aufgabe der Kommune.

F: Wie soll die CO<sub>2</sub> Neutralität erreicht werden? Durch die hohe Versiegelung wird nachts es keine Abkühlung mehr geben!

A: Bauen ist grundsätzlich CO<sub>2</sub> kritisch, das Ziel ist den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu minimieren. Ein Bauprojekt ist immer eine Abwägung zwischen dem Ziel der Wohnraumschaffung und dem unumgänglichen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

F: Wie wird der Klimaschutzplan 2050 erfüllt?

A: Bauen ist ohne CO<sub>2</sub> Verbrauch nicht möglich (Abwägung s.o.). Den Rahmen für den Flächenverbrauch stecken die Festsetzung des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt dafür das Verhältnis von überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche und geht damit auf die Themen Versiegelung / Versickerung / klimatische Aspekte / verzögerte Einleitung von Oberflächenwasser / Verdunstungseffekte ein.

Die Thematik des Klimaschutzes und auch der Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen des gesetzmäßigen Bauleitplanverfahrens als Umweltbelang abgewogen.

F: Ist bekannt, dass das Gebiet in einem Wasserschutzgebiet (WSG) liegt? Warum ist das nicht beschildert?

A: Ja, die Lage im WSG ist bekannt. Seitens der Stadt wird die Möglichkeit / Notwendigkeit einer Beschilderung geprüft.

F: Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit dar?

A: GSW stellt dar, dass die Lage hinsichtlich der Umsetzung zurzeit sehr herausfordernd ist, man aber gewillt ist, das Projekt entsprechend umzusetzen.

## Themenblock 6: Bürgerbeteiligung

F: Wer hat Einladungen zu dieser Veranstaltung bekommen?

A: Per Post wurden Einladungen an die Anwohner der Bommersheimer Straße, der Wallstraße ab Hausnummer 49 aufwärts und der Straße Am Müllerweg versandt. Darüber hinaus wurde die Veranstaltung in der Zeitung und den sozialen Medien angekündigt sowie in Aushängen im Ortsteil selbst.

F: Die Anwohner-Initiative hat 70 Einwände (zum Bebauungsplanvorentwurf) eingereicht. Warum gab es bis heute keine Benachrichtigung?

A: Die vorgetragenen Einwände aus der Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Planungsprozess eingeflossen. Daraufhin wurde – wie in der Veranstaltung dargestellt – das städtebauliche Konzept geändert. Über die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und den Umgang mit den Einwänden muss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel noch beschließen. Erst danach kann das sog. Abwägungsergebnis an die einzelnen Einwände versandt werden. Die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden im weiteren Planungsverfahren bzw. in Vorbereitung der Beschlussfassung durch die Stadtverordneten in anonymisierter Form über das städtische Informationssystem SD.Net der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

### Anmerkungen einer Bürgerin zur Diskussion

- Der Knotenpunkt Frankfurter Landstraße läuft viel besser als 2005
- Mehrere Lebensmittelgeschäfte gibt es im Umkreis von 1 – 1,5 km
- Das Gebiet liegt nicht in einer Frischluftschneise
- Bus, U- und S-Bahn sind in gut erreichbarer Nähe
- Kita Fachkräftemangel gibt es in Oberursel auch weil es keine bezahlbaren Wohnungen gibt
- Dachbegrünung/ PV / Zisterne / Regenwassernutzung / Brauchwassernutzung sollten heutzutage selbstverständlich sein
- Der Mangel an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum liegt vielleicht auch daran, dass die Garagen anders genutzt werden als es sein sollte.

Die Anmerkungen werden vom Podium nicht kommentiert.

Gegen 20.30 Uhr ist die Veranstaltung beendet, da keine Fragen aus der Bürgerschaft mehr gestellt werden.

**Ortsvorsteher Steffen Wolf** bittet in seinem Schlusswort, dass die Fragen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger ernst genommen und berücksichtigt werden. Er bestätigt die Bedenken, dass erst die Infrastruktur geschaffen werden muss, bevor gebaut wird.

#### **Bürgermeisterin Antje Runge**

Dankt den Bürgerinnen und Bürgern für die Teilnahme und die engagierte Diskussion. Sie kündigt einen gesonderten Termin zum Thema Verkehr an und betont, dass sie für diese städtebauliche Entwicklung einen gemeinsamen Weg finden möchte.