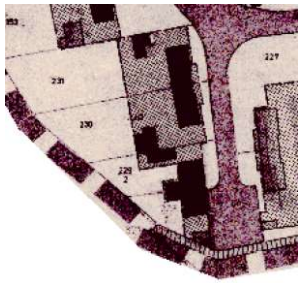
Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

A Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

A1 Stellungnahme von Bürger 1, Bürger 2, Bürger 3 und Bürger 4 vom 13.02.2021 (§ 3 Abs. 2 BauGB) 1

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, 25.01.2021 - 01.03.2021		
A 1	**STELLUNGNAHME** von Bürger 1, Bürger 2, Bürger 3 und Bürger 4 vom 13.02.2021	**ABWÄGUNG**

	An das Rathaus
	Abteilung 210 - Stadtplanung und Baurecht
	Markt 1
	64823 Groß-Umstadt
	
	Betr. Bebauungsplan „Westlich der Hans-Kudlich-Strasse“
	
	Schriftliche Stellungnahme, betr. Flurstück 230
	
	Sehr geehrte Damen und Herren, Groß-Umstadt 13.02.2021
	
	Nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs „Westlich der Hans-Kudlich-Straße“ möchten wir als Grundstücksbesitzer und mögliche zukünftige Bauherren gerne schriftlich Stellung nehmen. Hier geht es insbesondere um das Flurstück 230 (Stettiner Strasse 14). Der alte Bebauungsplan sah vor, dass auf diesem Grundstück im Bereich des Stallgebäudes gebaut werden darf (siehe Abbildung 1). Im neuen Bebauungsplan ist nun dieser Bereich explizit ausgenommen und der Bebauungsplan-entwurf sieht vor, dass ausschließlich mitten im Garten ein weiteres Gebäude (in Nord-Süd-Ausrichtung) gebaut werden darf. Dies empfinden wir aus folgenden Gründen als suboptimal:
	
	• Durch Abriss und Neubau auf der Fläche des Stallgebäudes wird die neu zu versiegelnde Fläche aus mehreren Gründen auf ein Minimum begrenzt:
	  ○ Zum einen, weil bereits bebautes, ergo versiegeltes Gebiet erneut bebaut wird und dadurch ein Großteil der nicht bebauten Fläche erhalten bleibt.
	  ○ Zum anderen weil für die Wege zum Gebäude, wenn mitten im Garten gebaut werden soll und der Zugang zum Gebäude ja trotzdem über die Stettiner Strasse erfolgen muss, eine weitere, nicht unerhebliche Fläche, versiegelt werden muss. (Widerspricht „Zum anderen wird aber auch eine zu intensive Bebauung und Versiegelung der Gartenflächen verhindert. Der "Gartenstadtcharakter" der Siedlung mit wichtigen Ausgleichsfunktionen soll trotz Nachverdichtung erhalten bleiben.“, Seite 12, Begründung). Diese müsste nicht zusätzlich versiegelt werden, wenn im Bereich des Stallgebäudes gebaut wird, zu dem ja bereits Wege führen.
	• Die Sichtachse nach Westen aus den Fenstern des Bestandsgebäudes wird komplett blockiert.
	
	 
	
	Abbildung 1: Alter Bebauungsplan von 1973: Bebauung auf dem Areal des Stalls	

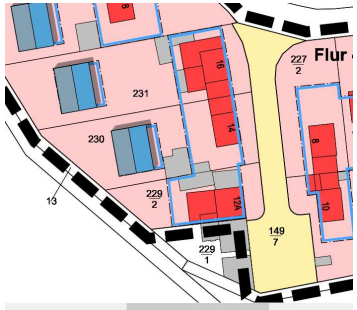


Abbildung 2: neuer Bebauungsplanentwurf: Bebauung ausschließlich mitten im hinteren Gartenbereich erlaubt. Der Bereich des Stallgebäudes ist extra ausgenommen.

1.1

- Auch die Ausrichtung der Dachfirste ist für uns nicht nachvollziehbar. Es wäre viel sinnvoller, die Ausrichtung der Dachfirste zu drehen, so dass über eine auf der dann südlichen Dachfläche zu errichtenden Fotovoltaik-Anlage eine optimale Ausnutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird. Im nordwestlich angrenzenden Neubaugebiet wurde darauf Rücksicht genommen, was man am Luftbild des Areals (siehe Abbildung 3, Wilhelm-Voltz-Weg), sehr gut erkennen kann. Da die Zweitbebauung in den rückwärtigen Grundstücksflächen angeordnet ist, hat es keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung, egal wie und wo das Haus steht. Zusätzlich ist aus der Luftbildaufnahme ersichtlich, dass es im Gebiet der Stettiner Strasse keine strenge Ausrichtung der Gebäude und damit der Dachfirste gibt, (siehe Abbildung 3, Stettiner Str. 8-2).

Abbildung 3: Luftbild des Bereichs der Stettiner Str. 14 und des angrenzenden Neubaugebiets.

1.1 Mit den Verfassern der Stellungnahme wurden wegen eines konkreten Bauvorhabens Gespräche zur Anpassung an den Bebauungsplanentwurf geführt. Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung für die rückwärtige Bebauung im Baugebiet WA 2 südwestlich der Stettiner Straße wurde in der erneut öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.08.2021 zurückgenommen. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt. Für weitere Änderungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Bauvorhaben besteht auf Seiten der Verfasser der Stellungnahme kein konkretes Erfordernis.

Dieser Argumentation folgend, würden wir gerne folgende Lösungen für das Flurstück 230 vorschlagen (Abbildung 4):

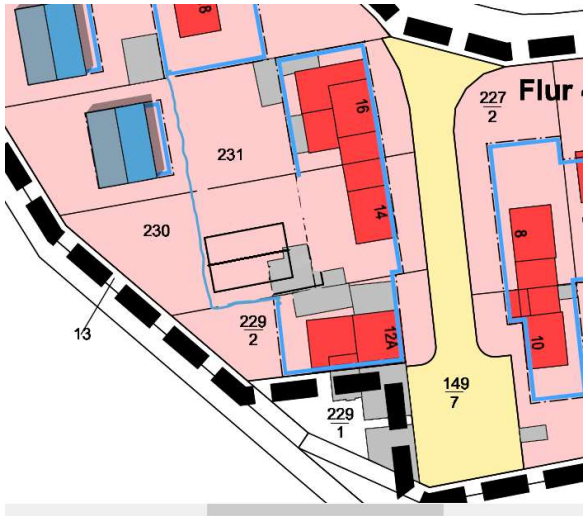


Abbildung 4: Angedachte Bebauungsoptionen Flurstück 230.

Die Festlegungen bezüglich Dachneigung, Gauben, Farbgebung und Verputzung können wir auch nicht wirklich nachvollziehen. Geht man irgendwo in der Hackersiedlung spazieren, sieht man Gauben, alle erdenklichen Dachneigungen, Anbauten, rotbraun-verklinkerte Häuser, Häuser mit großen Säulen am Eingang, ein-zwei- und dreistöckige Häuser etc. Von unserem Empfinden macht diese fehlende Vereinheitlichungen den großen Charme der Hackersiedlung aus.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

(Grundstücksbesitzer)

Stettiner Strasse 14

64823 Groß-Umstadt

[redacted]

(mögliche zukünftige Bauherren)

Hafeninsel 21

63067 Offenbach am Main