

Taunusstein-Neuhof, den 09.05.2021

An die
Stadt Taunusstein
- Stadtplanungsamt –
Aarstraße 150
65232 Taunusstein

Kopie an: Ortsbeirat Neuhof

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 15 NH 024.00, "Weher Acker II", Stadtteil Neuhof;
hier: Einwendungen der BLN zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse verfolgt die Bürgerinitiative Lebenswertes Neuhof e.V. (BLN) die Pläne der Stadt Taunusstein zur Bebauung der Baulücke Weher Acker II.

Bezüglich des zur Diskussion gestellten Vorentwurfes für eine Bebauung hat die BLN die folgenden Einwände bzw. Anregungen:

1.

In der Begründung für den Bebauungsplan wird bei den Planungsrechtlichen Vorgaben auf Seite 5, Ziff. 3.1.3 -Regionalplanerische Dichtevorgaben-, ausgeführt, dass für die Berechnung nicht nur die 2,6 ha zu bebauende Fläche sondern zusätzlich die Straßenflächen der Lilienstraße und der Rosenstraße (0,55 ha), sowie die auf der anderen Seite der B 275 gelegene Maßnahmenfläche zur Regenrückhaltung (0,43 ha) herangezogen werden. Somit ergäbe sich eine Fläche von 3,58 ha zur Berechnung der Dichte der Wohneinheiten.

Die Heranziehung der Straßenflächen sowie der Fläche zur Regenrückhaltung wird als nicht sachgerecht angesehen. Die Zufahrt in das Baugebiet soll für fast den gesamten Verkehr durch die Zufahrt in der Lilienstraße erfolgen. Der größte Teil der Straßenfläche in der Lilien- und Rosenstraße ist davon gar nicht betroffen. Ebenso erachten wir die Einbeziehung der Fläche auf der anderen Seite der B 275 für nicht seriös. Diese Fläche dürfte, da sie im Wasserschutzgebiet liegt ohnehin nicht bebaut werden.

Die BLN fordert deshalb, die Dichteberechnung für die Wohneinheiten lediglich auf die gerechtfertigte Bebauungsfläche von 2,6 ha zu beschränken. Bei Anlegung des genannten Maßstabes

von 35-50 WE für die in Neuhofer angenommenen verstärkte Besiedlung würde sich bei 50 eine maximale Anzahl von 130 WE für das Baugebiet Weher Acker II ergeben.

2.

Kritikwürdig sieht die BLN auch die gewählte Bebauungshöhe im Bauabschnitt WA 4. Die Bestandsbebauung auf der östlichen Seite des Rosenweges, namentlich die Hausnummer 5, 7, 9, 11, 13, war schon vorhanden, bevor das Blumenviertel gebaut wurde. Die gewählte Bauhöhe für die Gebäude A bis D im WA 4 überschreitet die Höhe der Bestandsgebäude in unverhältnismäßiger Weise. Im WA 4 sollte deshalb ein Geschoss gestrichen werden.

Sollte eine Anpassung bei der Anzahl der Wohneinheiten, wie unter Ziff. 1 dargelegt, erfolgen, wäre eine Anpassung der Gebäudehöhen im WA 4 ebenfalls leicht zu erreichen.

3.

Unzureichend ist der Vorentwurf zum Bebauungsplan bislang zur Ausgestaltung des ÖPNV für das Baugebiet. Dafür ist ein klares und umfassendes Konzept erforderlich, das den Belangen des gesamten Wohngebietes Rechnung trägt. Die Fortsetzung eines Schulbuskonzeptes, das weiterhin das Befahren des Asternweges als reguläre Fahrtstrecke vorsieht, ist nicht konsensfähig. Zudem sollte eine Neugestaltung der Bushaltestelle an Einmündung B 275 / Lilienstraße, inklusive einer bedarfsgesteuerten Lichtsignalanlage, in die Planungen mit einbezogen werden.

Die BLN ist gerne bereit, sich an der Erarbeitung eines ÖPNV-Konzeptes mit einzubringen.

4.

Anlässlich eines Besuches der BLN-Veranstaltung „Neuhofer Treff“ Anfang Mai 2019 berichtete Bürgermeister Zehner u.a. auch zu den Planungen der Stadt Taunusstein für eine Bebauung des Gebietes Weher Acker II. Dabei erklärte er, dass mit der Bebauung auch eine Anbindung dieses Wohngebietes an das Erholungsgebiet des Wehener Weges für Fußgänger und vor allem Radfahrer durch eine Unterführung erfolgen soll. Als möglichen Ort für eine solche Unterführung nannte Bürgermeister Zehner einen Weg in Verlängerung des Tulpenweges.

Die BLN begrüßt die Idee einer barrierefreien und vor allem sicheren Querung der B 275 für Fußgänger und Radfahrer durch eine Unterführung. Nach Einschätzung der BLN wäre die Realisierung einer solchen Unterführung das Leuchtturmprojekt im Zusammenhang mit der Bebauung des Weher Acker II und würde die Lebensqualität für die Neuhofer Bürger für lange Zeit erheblich steigern. Zudem wäre eine direkte Verbindung zu dem geplanten verlegten Bolzplatz gegeben.

Mit Bedauern hat die BLN zur Kenntnis genommen, dass die Planungen für eine Unterführung derzeit nicht mehr bestehen. Es wird deshalb gebeten, auch unter nochmaliger Einbindung von Bürgermeister Zehner, die Machbarkeit nochmals zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sabine Seidel
(Vorsitzende)

Volker Dahm
(Stellvertretender Vorsitzender)

Matthias König
(Stellvertretender Vorsitzender)