

Harald Classen
Diemar Zilch
Wingertspfad 24
63533 Mainhausen,

An den Gemeindevorstand
der Gemeinde Mainhausen,

26.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 18.12.2020 bekanntgegebenen Entwurf des Bebauungsplans Zellhausen-Süd möchten folgende Anregungen und Einwände vorbringen.

1. Es ist zu begründen, wieso der OT Zellhausen - um ca.1/5 (Szenario 1) bzw. 1/4 (Szenario 2) gemessen an der bisherigen Einwohnerzahl – wachsen soll. Der Bedarfsnachweis sollte unter Führung von lokalen Zahlen (Aufstellung von innerörtlichen, schon erschlossenen und unbebauten Baulandflächen („Freiflächen in der Siedlung“) und von Interessentenlisten aus dem Ort) anstelle des alleinigen allgemeinen Verweises auf Wohnraumbedarf in der Region (Regionalverband) erfolgen.
2. Die 3 ha große Teilfläche südlich der ehemaligen Industriebahn sollte nicht versiegelt und bebaut werden. Die Ressource Boden wird geschont und Freiflächen bleiben durch weitere Nutzung als Ackerland und Naherholungsraum erhalten.
3. Die Planstraße A ist nicht als „Durchgangsstraße“ sondern als verkehrsberuhigte Wohn-/Spielstraße zu planen. Sie soll an den Steinweg (Version 1) angebunden werden. Das Verkehrsgutachten hat in dieser Version die Anbindung an die bestehenden Straßen als ausreichend angesehen, d.h. die breite Ringstr., Steinweg stellen genug Kapazitäten zur Verfügung.
4. Ein „Urbanes Gebiet“ (dreigeschossig, Dachfirsthöhe 15 m) sollte nicht in unmittelbarer Nähe zu Kleingarten-, Streuobst- und Blühflächen entstehen. Der soziale Wohnungsbau wäre im Gebiet südlich der Waldstraße städtebaulich besser angebracht als an der befahrenen Babenhäuser Str. und der Nähe zur Autobahn.
5. Das Schallschutzgutachten bzw. die Schallimmissionsprognose stammt vom 18.05.2020. Wenn die Messungen um diesen Zeitpunkt vorgenommen wurden, dann war dies im ersten Corona-Lockdown und der Verkehr auf der A3 entspricht nicht der Lärmentwicklung wie zu „normalen“ Zeiten. Dann sollte man weitere Messungen veranlassen.
6. Im Lärmgutachten sollten Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes zur A 3 stärker untersucht werden (Lärmschutzwall verlängern und erhöhen; defekte Schutzwände ausbessern; evtl. Waldstreifen schaffen etc.). Nach dem Gutachten ist das Gebiet Zellhausen-Süd durch die A 3 stark belastet (nachts 69 db). Hier wird verwiesen auf „Schutz vor Lärm und Schutz der Ruhe – BUND“ (2. überarbeitete Auflage 2013) – Tagesmittelpiegel um 60 dB(A) führt zu einem Anstieg des Herzinfarkt-Risikos und ab 50 dB(A) erhöht sich die Wahrscheinlichkeit an Bluthochdruck zu erkranken. Daher sind bereits bauliche Maßnahmen seitens des Bauherrn vorgeschrieben

(Extra-Belüftungen in Schlafräumen etc.) Durch aktiven Lärmschutz an der A3 würde die Lebensqualität auch außerhalb der Häuser in dem entstehenden Wohngebiet gesteigert und die Baukosten würden für die Bauherrschaften - Stichwort bezahlbarer Wohnraum – nicht so stark nach oben getrieben (Schallschutzfenster etc.).

7. Sollte an der Bebauung der 3 ha großen Fläche südlich der ehemaligen Industriebahn (siehe 3.) festgehalten werden, wird ergänzend vorgebracht:

-Der Luftaustausch in dem Gebiet („Dreizellmorgen“) mit dem Verlauf der Kaltluftströme bis in die jetzige Bebauung (siehe Luftgutachten) sollte offengehalten werden. Unter Beachtung der zu erwartenden Temperaturerwärmung in den Sommern ist die Wirkung auf das Klima von 15 m hoher Bebauung (Dachfirsthöhe) im urbanen Gebiet und dem WA entlang der Babenhäuser Str. zu untersuchen. Alternative Höhen und geschlossene Bebauung vs. Durchlässe sowie der vorgesehene hohe Grad der Versiegelung in diesem Gebiet (80% der Fläche) und deren negativer Einfluss auf die Kaltluftströme Richtung Ortsbebauung sind zu bewerten.

- Die Planstraße und die Querung der Industriebahn würde einen sechsarmigen Knotenpunkt schaffen. Dieser höhere Aufwand sollte frühzeitig planerisch, kostenmäßig und vom Naturausgleich einbezogen werden. Auch seine Lage direkt an der Bebauungsgrenze und am Kindergarten ist ungünstig. Alternative siehe 2. und 3.

- Dreizellmorgen: Urbanes Gebiet? Zu dem hohen externen Lärm (A3) kommt der interne Lärm. Lärmschutzwerte sind intern und extern zu hoch für Wohnen! Im „Urbanen Gebiet“ sind höhere Grenzwerte für Lärm zugelassen als in Mischgebieten. Konflikt zwischen Handel/Gewerbe und Wohnen. Dies sollte vermieden werden!