610 bre 01.02.2013 / 10.05.2013

Protokoll zum informellen Gespräch am 31.01.2013 im Rathaus Oberursel

Thema: Bebauungsabsichten auf dem Gelände des Siedlungsförderungsvereins Hessen (SFV)

Teilnehmer: Anwohner aus dem Bereich Jean-Sauer-Weg, Heinrich-Kappus-Weg, Neuhausstraße (s. Teilnehmerliste im Anhang)
Herr Rose (Vorsitzender Siedlungsförderungsverein Hessen),
Herr BM Brum, Herr Breese (Stadt Oberursel)

Herr Rose stellt den Stand der Überlegungen zur Bebauung auf dem Areal des SFV in 2 Bauabschnitten vor:

- 1. Bauabschnitt: Errichtung von 7 Einfamilienhäuser mit vorgesetzten Carports an der verlängerten Neuhausstraße (Privatstraße) und 4 Doppelhaushälften im verlängerten Heinrich-Kappus-Weg, direkt neben Hausnummer 5. Eine hierzu eingereichte Bauvoranfrage wurde aufgrund von Einwendungen beteiligter Stellen zurückgezogen; weiterführende Gespräche sind erforderlich. Der Antragsteller der Bauvoranfrage (SFV) hat damit die Anzahl der Einfamilienhäuser zum Wettbewerbsstand von Kokon-Architekten an der verlängerten Neuhausstraße von 6 Einfamilienhäusern (einschl. Sanierung eines Altbaus) auf 7 erhöht. Dafür hat sich die Anzahl westlich des Heinrich-Kappus-Weges von 5 auf 4 reduziert.

- Errichtung einer Kindertagesstätte auf ca. 1.000 qm in der Trägerschaft des Vereins zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e. V. (VzF) westlich der Neuhausstraße.

- Errichtung eines „Bienenhauses“ in Nachbarschaft zum Bieneninstitut auf dem Gelände des SFV, dadurch entfällt die „Bienenflughalle“ östlich der Hofanlage. Für das Grundstück ist ein Eingriff in vorhandenen Waldbestand erforderlich.
  Anmerkung: Eine Aussage über die Größe der Eingriffsfläche ist auf der Grundlage noch nicht konkretisierter Planungsüberlegungen des SFV nicht möglich.

- Errichtung eines „Bauernhof-Kindergartens“ auf dem nordwestlichen Teil des SFV in Trägerschaft der Pächter des Reiterhofes auf dem Gelände des SFV.

- Errichtung von Reithalle und Ställen auf dem SFV-Gelände nordwestlich des Reiterhofes mit Verlagerung entsprechender Funktionsflächen (ehemaliges Pachtgelände Miarka) sowie Beseitigung der bestehenden Reithalle.

- 2. Bauabschnitt: Errichtung von insgesamt 19 Einfamilienhäusern (nach einem internen Wettbewerbs-Entwurf des SFV) auf der Pferdeweide und dem Standort der bestehenden Reithalle nördlich des Heinrich-Kappus-Weges und 4 Reihenhäusern an der Stelle der Bienenflughalle.

- Alle geplanten Grundstücke verbleiben im Eigentum des SFV, der hierfür Erbbaurechte vergibt. Die für die Erschließungsstraßen erforderlichen Flächen werden vom Bauträger errichtet und vorfinanziert. Herr BGM Brum betont, dass es sich dabei nicht um Privatstraßen handeln wird, sondern um öffentliche. Auf die Stadt kämen dabei trotzdem keine Investitionskosten zu.

Herr Breese erläutert die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und auf Rückfrage die geplante Erschließung der Baufelder:

- Das SFV-Gelände östlich der Neuhausstraßen-Siedlung und nördlich des Heinrich-Kappus-Weges wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Voraussetzung für eine Wohnbebauung im Umfeld der Hofanlage prinzipiell gegeben, jedoch planungsrechtlich noch keine unmittelbare Bebaubarkeit, abgesehen von Flächen, die die Bedingungen des § 34 Baugesetzbuch - Innenbereich - erfüllen (direkt südwestlich und östlich der Hofanlage). *Die Anwohner bitten um eine Erklärung zum Protokoll, auf welcher Grundlage die Stadt welche Flächen als Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch betrachtet.*
  Anmerkung: Grundlage ist § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Darin heißt es u.a: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Zur Frage der Innenbereichszugehörigkeit führt Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch-Kommentar, 11. Auflage, S. 442, grundsätzlich aus: „§ 34 findet auf Vorhaben im Innenbereich Anwendung, d. h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein Grundstück liegt danach im

Innenbereich, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört. Grundstücke, für die diese Voraussetzungen gegeben sind, sind tendenziell einer Bebauung zugänglich (BVerwG, ZfBR 1980, 294/295). … Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegt, ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht (BVerwGE 31, 20).“ Ein solche zusammenhängende Bebauung besteht zwischen der Hofanlage des Siedlungslehrhofes, der Wohnbebauung an der Neuhausstraße, dem Jean-Sauer-Weg und dem westlichen Heinrich-Kappus-Weg. Zur Sicherung der Erschließung ist zumindest eine Verlängerung des Heinrich-Kappus-Weges nach Westen erforderlich. Sind für ein Bauvorhaben innerhalb des Bebauungszusammenhangs die planungsrechtlichen Maßgaben nach § 34 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und liegt das denkmalschutzrechtliche Einvernehmen vor, hat der Antragsteller einen Genehmigungsanspruch.

- Generell besteht aufgrund der diversen Bebauungsabsichten des SFV ein Planungserfordernis, d. h. für die betroffenen Bereiche ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, in dem alle öffentlichen und privaten Belange abzuwägen sind. Ein aktueller Bebauungsplan-Vorentwurf der Stadt liegt noch nicht vor.
  Bedeutet die Einschränkung „aktuell“, dass es einen Vorentwurf bereits gab, dieser aber aufgrund der Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege oder aus anderen Gründen zurückgenommen wurde? Sollte es einen Vorentwurf für den 1. und ggf. auch schon für den 2. Bauabschnitt geben, dann sollte dies erklärt und der Entwurf uns vorgelegt werden, nachdem in der Sitzung von einem Planungsstand auf dem Niveau von „Planskizzen“, nicht aber von der Existenz eines B-Plan-Vorentwurfs die Rede war.
  <u>Antwort:</u> Einen solchen Vorentwurf gibt es nicht.

- Ein Planungserfordernis besteht auch für die angedachte VzF-Kita an der Neuhausstraße. Die Kita grenzt an den vorhandenen Waldspielplatz. Für das Grundstück sind ca. 1.000 qm Waldfläche vorgesehen. In welchem Umfang sind Rodungsarbeiten erforderlich? Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die untere Neuhausstraße gegenüber Hausnummer 39. Im RegFNP ist diese Fläche als Vorranggebiet regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen deklariert.
  Frage zum Protokoll der Anwohner an die Stadt mit der Bitte um Beantwortung: Ist

hier der RegFNP zu ändern und wie genau sieht das Prozedere einer Änderung des RegFNP aus?
<u>Antwort:</u> Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich einer Kindertagesstätte an der Neuhausstraße ist im März und April 2013 in den städtischen Gremien beraten worden. Eine Planaufstellung wurde nicht beschlossen. Der Bau einer Kindertagesstätte wird an anderer Stelle erfolgen.

- Ausgangspunkt für die noch zu untersuchende Verkehrserschließung im Gebiet ist die Überlegung, dass die Wohngebäude an der verlängerten Neuhausstraße über eine angemessen breite Anliegerstraße mit Wendehammer angebunden werden, die Wohngebäude östlich der Hofanlage einen Anschluss an den Jean-Sauer-Weg erhalten, eine etwaige Bebauung der Freiflächen nördlich des Heinrich-Kappus-Weges über den vorhandenen Wegeverlauf entlang des Waldrandes anzuschließen wären und die nach Nordwesten verlagerte Reithalle sowie der Bauernhof-Kindergarten über den privaten sog. Interessentenweg des SFV, abzweigend von der unteren Neuhausstraße, erreicht werden könnte.
  Frage der Anwohner zum Protokoll: Besteht im Rahmen der noch zu untersuchenden Verkehrsuntersuchung die Überlegung, den „Interessentenweg“ zu einer öffentlich genutzten Straße auszubauen?
  <u>Antwort:</u> Nein.

- Die Bauvoranfrage des SFV hatte u. a. (hier ist zu ergänzen, von welcher Stelle, welche Einwände vorgebracht wurden) zu Einwendungen des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich der Anzahl der Wohnhäuser geführt, so dass eine Reduzierung erforderlich sein wird.
  Frage der Anwohner zum Protokoll: Welche Stellen haben mit welchen Begründungen Einwendungen vorgebracht?
  <u>Antwort:</u> Wenn es sich um Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange in einem Bebauungsplanverfahren mit den vorgeschriebenen Beteiligungsschritten handeln würde, könnten diese öffentlich zugänglich gemacht werden. Die erwähnten Stellungnahmen wurden aber im Rahmen einer Bauvoranfrage abgegeben, so dass eine Veröffentlichung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Wir werden aber mit dem Antragsteller der Bauvoranfrage klären, ob er mit einer Veröffentlichung der beiden Stellungnahmen einverstanden ist.

- Eine Verlagerung der Reithalle in den nordwestlichen Teil des SFV-Geländes (unterhalb der Bundesstraße) erfordert voraussichtlich die Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes an dieser Stelle.
  Die Anwohner bitten um eine Aussage im Protokoll, wann der RegFNP geändert werden soll, um für die neue Reithalle und ggf. der Kita an der Neuhausstrasse übergeordnetes Planungsrecht zu sichern.
  Anmerkung: Zur Änderung des RegFNP ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, um das Änderungsbegehren der Stadt an den Regionalverband herantragen zu können. Eine Terminierung zur Beratung und ggf. Beschlussfassung in den städtischen Gremien liegt noch nicht vor.

Herr BGM Brum betont, dass es aufgrund der bestehenden Erfordernisse ein städtisches Interesse an der Errichtung einer weiteren Kita im Oberurseler Norden gibt, weshalb die Absichten des VzF unterstützt werden. Eine weitere, private Kindergarten-Einrichtung im gleichen Quartier wird jedoch als kritisch angesehen.
Frage der Anwohner zum Protokoll: Gilt diese kritische Sicht auch für städtische Kindergarteneinrichtungen?
Antwort: Eine städtische Kindergarteneinrichtung ist in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Von den Anwohnern werden die Bebauungsabsichten des SFV kritisch hinterfragt:

- Die Verlegung der Reithalle wird bei dem vorgelegten Konzept als Vorrausetzung für die Neuplanung nördlich des Denkmalschutzbereiches betrachtet. Das Areal, auf dem die Reithalle vorgesehen ist, ist im RegFNP als Grünfläche deklariert, analog dem Camp-King-Park. Die Umwidmung von Grünfläche in Baufläche wird von den Anwohnern abgelehnt.

- Die geplante Bebauung mit Wohnhäusern wird in allen Abschnitten als zu dicht angesehen. Die städtebauliche Dichte ist aufgrund der Stadtrandlage, der besonderen Gegebenheiten des Denkmalbereiches Camp King und der flächenmäßigen Einschnürung der Hofanlage unangemessen. Vor allem die vorgesehene Bebauung nördlich des Heinrich-Kappus-Weges beeinträchtigt mit 23 Wohngebäuden, so nach dem Wettbewerbsbeitrag von Kokon-Architekten, das Denkmalareal.

- Die zusätzliche Bebauung löst insgesamt das Erfordernis weiterer, öffentlich zu finanzierender Infrastruktureinrichtungen im Norden Oberursels aus.

- Es besteht die Befürchtung, dass die verkehrliche Belastung im Gebiet durch die zusätzliche Bebauung stark zunehmen wird. Der Jean-Sauer-Weg und der untere Heinrich-Kappus-Weg sind als Spielstraße ausgebaut. Die vorgeschriebene Geschwindigkeit beträgt hier 4-7 km/h. Die neuen 28 Wohneinheiten würden 56 Anwohner-Pkw generieren, die die genannten Straßenabschnitte als Durchfahrtsstraße benützen müssten. Zusätzlich erhöht sich der Anliegerverkehr durch 12 Wohneinheiten beim Bauvorhaben an der Mountain-Lodge um mindestens 24 Pkw. Das gesamte Verkehrskonzept im Bereich Camp-King ist aus Sicht der Anwohner nicht überlegt und wird nicht akzeptiert.

- Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Bauflächen ist nach den vorliegenden Plänen unklar. Der gezeigte Plan der Bauvoranfrage suggeriert eine Straßenverbindung zwischen Jean-Sauer-Weg, unterem Heinrich-Kappus-Weg, Hofanlage und verlängerter Neuhausstraße, somit über die sehr enge Hofzufahrt (Pflasterfläche). Dies könnte zu einer direkten Umfahrung des Gebiets vom Ahornweg bis hin zur Neuhausstraße führen und zusätzlichen Schleichverkehr anlocken. Die Erschließung der Hofanlage bei Verlagerung der Reithalle nach Nordwesten und der Errichtung eines Bauernhof-Kindergartens muss überdacht werden. Eine Zufahrt des Geländes des SFV über den sog. Interessentenweg würde den Ausbau des vorhandenen Waldweges entlang des Waldspielplatzes zu einer zweispurigen Straße bedeuten.

- Der untere Abschnitt der verlängerten Neuhausstraße (Jean-Sauer-Weg 10-12, Neuhausstraße 26a-26b, Pächterhaus) ist mit 4,90 m Fahrbahnbreite zu schmal, um den Verkehr der Hofanlage und weiterer 7 Wohnhäuser aufnehmen zu können, eine Verbreiterung ist nicht möglich, Gehwege fehlen. Der Wendehammer, der das Befahren mit einem Müllfahrzeug ermöglichen müsste, benötigt einen Außenradius von min. 16 m. Dies wird im vorgelegten Plan des SFV nicht berücksichtigt. Die Anwohner kritisieren auch hier das unüberlegte Verkehrskonzept.

- Die geplanten Baufelder nehmen zu wenig Rücksicht auf die vorhandenen Bäume. Bei realistischer Betrachtung wird ein Großteil der vorhandenen Bäume die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht überleben. Auf entsprechende Erfahrungen aus dem Camp King wird verwiesen. Baufirmen nehmen zu wenig Rücksicht auf zu schützende Bäume.

- Durch die dauerhaften Bodeneingriffe (Bodenversiegelungen, Bau von Kellergeschoßen, Straßenbau, Leitungsverlegungen) werden die Grundwasserströme verändert. Bei einer Bebauung nördlich des Heinrich-Kappus-Weges ist deshalb auch mit dem Absterben von Bäumen in angrenzenden privaten Grundstücken und im tieferliegenden Parkbereich zu rechnen. Die Anwohner bitten deshalb um Kartierung aller Bäume auf dem SFV-Gelände durch einen unabhängigen Sachverständigen.

- Herr Rose erklärt erstmalig, dass nicht nur der Reiterhof mit den erwarteten Pachteinnahmen durch die geplanten Baumaßnahmen saniert werden soll, sondern auch darüber hinaus gehende Aufgaben des Vereins damit finanziert werden sollen. Die anwesenden Bürger stellen die Frage, welcher Bebauungsumfang notwendig wäre, um den Sanierungsstau zu beheben, der mit 500.000 Euro beziffert wird.

Nach eingehender Diskussion erklärt Herr BM Brum abschließend, die Stadt sei an einer verträglichen und einvernehmlichen Lösung interessiert. Auf Grundlage der Planskizzen des SFV und der dargestellten Anregungen und Bedenken der Anwohner wird die Stadtplanung die Vorgaben für einen B-Plan-Entwurf entwickeln. Im Verlauf des Monats Mai soll es zu einem weiteren Gespräch mit SFV und den Anwohnern im Rathaus kommen, um diese Planungsüberlegungen darzustellen und über den geplanten weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Breese