

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Frau Jutta Brod
Am Schlosspark
65203 Wiesbaden

25. April 2018

B-Plan 238 / Oberursel-Siedlungslehrhof

Sehr geehrte Frau Brod,

wie Ihnen vielleicht bekannt ist, führt die Bürgerinitiative Oberursel Nord seit 8 Jahren mit der Stadt Oberursel eine Diskussion über die Bebauungsabsichten auf dem Gelände des Siedlungsfördervereins Hessen e.V.

Die Stadtverordneten haben kürzlich den Beschluss gefasst, eine Änderung der im RegFNP ausgewiesenen „Grünfläche“ von ca. 6.000 qm zugunsten eines Sondergebiets auf dem Areal des Siedlungslehrhofes beim Regierungspräsidenten in Darmstadt und dem Regionalverband RheinMain zu beantragen.

Das Ziel ist es, auf dieser „Grünfläche“ zwecks Erweiterung des vorhandenen Reitbetriebes zwei neue Reithallen und ein Abreitzelt auf einer Grundfläche von ca. 3.000 qm zu errichten. Die Volumina und Bauhöhen dieser Hallen sind im B-Plan-Entwurf nicht definiert.

Die Bürgerinitiative hat, neben anderer Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf die Sorge, dass eine der für die Lebensqualität der Bürger wichtigen Frischluftschneisen abgeschnitten wird.

Darüber hinaus soll nach dem B-Plan-Entwurf auf dem Areal des Siedlungslehrhofes eine ca. 10.000 qm große Wiesenfläche, auf der die jetzige Reithalle steht, mit Einfamilienhäusern und Erschließungsstraßen überbaut werden.

Diese unwiederbringliche Zerstörung der Grünflächen widerspricht dem Klima- und Umweltschutz im Allgemeinen und den berechtigten Interessen der Bürger am Erhalt ihres Naherholungsgebietes im Besonderen.

Zudem werden die Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes im B-Plan-Entwurf 238 gegenüber dem B-Plan 207 „Denkmalbereich Camp King“ (betrifft den Jean-Sauer-Weg und den Heinrich-Kappus-Weg) und den B-Plan173 „Camp King“ (betrifft die Mountain Lodge) völlig außer Acht gelassen.

Die Bürgerinitiative hat 74 kritischen Fragen zum B-Plan-Entwurf 238 von den Anwohnern gesammelt und an das Stadtplanungsamt gerichtet, um damit ihren Protest öffentlich auszudrücken (siehe Anlage).

Dieser Fragenkatalog geht auch auf Themen ein, die den Denkmalschutz unmittelbar berühren:

So ist die Bürgerinitiative der Auffassung, dass der Abstand der Stallungen und Nebengebäude sowie der neuen Wohngebäude zu den denkmalgeschützten Gebäuden zu gering ist. Ferner sind die Dachformen der neuen Gebäude nicht auf die, der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, abgestimmt.

Im B-Plan sind nach dem vorliegenden Entwurf keine Festlegungen vorgesehen, um im Interesse einer städtebaulichen Homogenität die geplanten Gebäude im SO-Bereich und im WA-Bereich hinsichtlich Höhe, Kubatur, Dachformen und Baumaterialien untereinander und zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes abzustimmen. Im B-Plan-Entwurf wird darauf verzichtet, die denkmalgeschützten Gebäude zu ihrem nachhaltigen Schutz mit einer Baugrenze zu umziehen. Damit ist nicht sichergestellt, dass die Denkmäler bei Abgang wegen Baufälligkeit, Brand etc. wiederhergestellt werden können.
(s. hierzu Thema 19: Denkmalschutz, Seite 9 des Fragenkatalogs)

Der B-Plan 238 grenzt an die Areale des B-Plans 173 „Camp King“ (betrifft die Mountain Lodge) und des B-Plans 207 „Denkmalbereich Camp King“ (betrifft den Jean-Sauer-Weg und den Heinrich-Kappus-Weg). In dem Bereich der Bebauungspläne Nr. 173 und 207 befinden sich diverse denkmalgeschützte Gebäude. Die Gestaltung der baulichen Anlagen im neuen Wohngebiet des B-Plans 238 „Siedlungslehrhof“ wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser und denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der B-Pläne 173 und 207 aus.

Wir sind der Auffassung, dass die Denkmalschutzbelange in den Bereichen der B-Pläne 173 und 207 durch die geplante allgemeine Wohnbebauung im B-Plan 238 „Siedlungslehrhof“ unberücksichtigt bleiben.
(s. hierzu Thema 19: Denkmalschutz, Seite 9-10 des Fragenkatalogs)

Im B-Plan Nr. 207 „Denkmalbereich Camp King“ (betrifft den Jean-Sauer-Weg und den Heinrich-Kappus-Weg) sind im Interesse des Denkmalschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude des Reiterhofs und zum Erhalt des Charakters eines Dorfgebiets Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie diverse bauliche Auflagen bzgl. Schiebeläden, Dacheindeckungen, Abmauerungen im Außenbereich, Carports anstelle von Garagen etc. enthalten. Vergleichbare Auflagen fehlen im B-Plan-Entwurf 238.
(s. hierzu Thema 21: Auflagen wie im B-Plan Nr. 207 „Denkmalschutzbereich Camp King“, Seite 10 des Fragenkatalogs)

Zur Begründung des B-Plans werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen an den auf dem Gelände des Siedlungslehrhofes stehenden denkmalgeschützten Gebäude herangezogen. Diese Gebäude seien „teilweise baufällig“. Bisher fehlen Angaben zum Ausmaß der angeblich notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und der Nachweis für den Umfang der finanziellen Aufwendungen zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.
(s. hierzu Thema 4: Wirtschaftlichkeit, Seite 2-3 des Fragenkatalogs)

In dem B-Plan Entwurf 238 sind keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zu den baulichen Höhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse des Sondergebietes ausgewiesen. Daher lassen sich die Auswirkungen der baulichen Maßnahmen im SO-Gebiet auf den Denkmalschutz nicht beurteilen.
(s. hierzu Thema 8: Maß der baulichen Nutzung, Seite 5 des Fragenkatalogs)

In dem beigefügten Fragenkatalog sind unter den Themen 8, 9, 10 und 20 weitere Sachverhalte angesprochen, die unserer Meinung nach Belange des Denkmalschutzes berühren.

Die Bürgerinitiative Oberursel Nord steht Ihnen gerne zum persönlichen Gespräch zur Verfügung sowie auch zu einem gemeinsamen Rundgang über das Areal.

Falls Sie Fragen zu unseren Stellungnahmen haben, können Sie gerne Kontakt mit uns aufnehmen:

per E-Mail unter: sergio.canton@bv-architekten.de oder
telefonisch unter: 0152 09087021 (S. Canton).

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der Bürgerinitiative Oberursel Nord (www.campking.de)



Sergio Canton



Anja Hohenacker



Cornelia Thielen

Anlage