

Mitteilung der Bürgerinitiative Oberursel-Nord zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“

Die Bürgerinitiative Oberursel Nord kämpft weiter für Umwelt- und Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz jetzt! Den ungebremsten Flächenverbrauch in Oberursel beenden.

Nach den Plänen des Siedlungsförderungsverein (SFV) sollen über **11.000 qm Grünflächen** mit Wohnhäusern und Straßen versiegelt werden.

Dem Bauvorhaben werden **Dutzende wertvoller Bäume**, darunter 80- bis 100-jährige Eichen zum Opfer fallen.

Mantra artig wiederholt der SFV: „*Baumfällungen sind nicht geplant. Die Bäume bleiben*“ (TZ vom 19.08.21).

Die **Wahrheit** ist, dass nach dem Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ 16 Bäume gefällt werden sollen. Mindestens weitere 20 Bäume werden keine Chance zum Überleben haben. Anstatt wertvolle Natur zu opfern sollten Neubauten möglichst auf bereits versiegelte Flächen begrenzt, Baulücken geschlossen und Leerstände aufgehoben werden.

Die Anzahl der Einfamilienhäuser ist offen

Der Bebauungsplan legt die Anzahl der Einfamilienhäuser nicht fest. Zusätzlich sind zwei Mehrfamilienhäuser in der Neuhausstraße geplant.

Laut SFV sollen „**24 Einfamilienhäuser**“ gebaut werden (TZ 19.08.21).

Der Bebauungsplan lässt die Anzahl der Wohneinheiten offen, der Entwurf sieht „Mindestens **23** Wohneinheiten“ als Reihenhäuser, Kettenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vor.

Der SFV verschweigt seine Absicht, **zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser** für angebliche **Betriebswohnungen** an der Neuhausstraße zu bauen.

Das Immissionsgutachten verbietet wegen der Geruchsbelästigungen den Bau von Wohnungen an der Neuhausstraße. Nach dem Gesetz gelten Ausnahmen nur für **Betriebswohnungen**. Diese Lücke will der SFV zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern ausnutzen. Einen Bedarf von bis zu 14 Wohnungen für „Betriebsangehörige“ gibt es nicht.

Es ist nicht auszuschließen, dass der SFV plant, die Wohnungen ständig zu vermieten und auch als Ferienwohnungen für Reiter und Wanderer sowie für die Unterbringung von Turniergästen anzubieten.

Neues Reitsportzentrum in Oberursel-Nord?

Es liegen Hinweise vor, dass die Reitschule zu einem Reitsportzentrum mit Turnierbetrieb ausgebaut werden soll.

Der SFV sagt, zur Modernisierung des Reitbetriebs soll die bestehende 20 x 40 Meter große Reithalle abgerissen und an anderer Stelle durch einen „*gleich großen Reithallenneubau*“ ersetzt werden (TZ 19.08.2021).

Die **Wahrheit** ist, dass **2 Reithallen** von mindestens je 20 x 40 Metern und zusätzlich ein Longierzelt mit einem Durchmesser von 20 Metern geplant sind.

Bauwerke dieser Größe sind für einen normalen Reitbetrieb völlig überdimensioniert.

Hinzu kommt, dass nach dem Bebauungsplan umfangreiche gastronomischen Einrichtungen, Läden und Handwerksbetriebe vorgesehen sind.

Dies alles spricht für die Absicht des SFV, neben Bommersheim im Norden von Oberursel ein zweites Reitsportzentrum zu errichten.

Ein Reitsportzentrum mit regelmäßigen Turnierveranstaltungen wird eine erhebliche Zunahme an gewerblichen und privaten Verkehr zur Folge haben. Ungeklärt ist, wie diese Verkehrsströme durch das Wohnviertel „Rosengärtchen“ und über die Neuhausstraße geschleust werden sollen.

Angeblicher Finanzbedarf in Millionenhöhe

Überschüsse aus den Einnahmen des SFV fließen an andere Verbände ab.

Die geplante Bebauung soll „*frisches Geld in die Vereinskasse spülen*“ (TZ 19.08.21).

Ein Bebauungsplan darf aber nicht dazu dienen, den Finanzbedarf eines privaten Vereins sicherzustellen. Diese rechtswidrige Begründung zur Rechtfertigung des ursprünglichen Bebauungsplans musste daher ersatzlos gestrichen werden.

Der SFV behauptet jetzt erstmalig, er habe „*In den vergangenen 10 Jahren schon eine knappe Million € für die Erhaltung des Siedlungslehrhofs hineingesteckt. Da ist man schnell bei weiteren 500.000 bis 600.000 €*“. Die neue Reithalle soll „*bis zu 400.000 € kosten, die der SFV übernimmt*“ (TZ 19.08.21).

Diese Zahlenangaben werden nicht konkretisiert und sind durch nichts belegt, sie lassen sich nicht überprüfen. Die jährlichen Einnahmen des SFV aus Vermietung und Verpachtung bleiben weiterhin ein Geheimnis.

Der SFV ist auf zusätzliche Einnahmequellen nicht angewiesen.

Seit Jahren schon führt der SFV Überschüsse an den Verband Wohneigentum e.V. und dessen Mitgliedsverbände ab.

„*Trotz der enormen finanziellen Belastungen durch die Hofanlage*“ erzielt der SFV „*jährliche Überschüsse*“, die er „*hauptsächlich*“ für bundesweite Maßnahmen des „*Verband Wohneigentum e.V.*“ und seiner Mitgliedsverbände zur Verfügung stellt, so nachzulesen in der Broschüre zum 75-jährigen Jubiläum des SFV 1936-2011.

Muss Oberursel Millionen für die Infrastruktur der neuen Wohnbebauung zahlen?

Ein Vertrag der Stadt mit dem SFV über die Kostentragung ist nicht bekannt.

Es ist kein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem SFV bekannt, der die Kostentragung für die Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände des Vereins regelt.

Sollen die Oberurseler Bürger angesichts eines Haushaltsdefizits in Millionenhöhe zusätzlich noch Millionen Euro für den Bau von Straßen und anderen Infrastrukturmaßnahmen aufbringen, um einem privaten Verein eine neue Einnahmequelle zu verschaffen?

Personelle Verflechtungen der Oberurseler Politik mit dem Siedlungslehrhof

Zusammenwirken von Politik und Siedlungsförderungsverein. Interessenkonflikte müssen offengelegt werden.

Die Stadt Oberursel ist Mitglied im SFV, ebenso der HTK, der Verband Wohneigentum e.V. mit seinen Landesverbänden und die mit dem Bau der Häuser beauftragte GSW GmbH.

Der SFV fördert die Aktivitäten des Verband Wohneigentum e.V. durch finanzielle Zuwendungen. Ausweislich seiner Förderungsrichtlinien vom 04.06.1983 fördert der Verein den Verband Wohneigentum e.V. und dessen 16 Landesverbände mit Zuwendungen „*aus den jährlichen Überschüssen*“ (Broschüre 75 Jahre SFV Hessen 1936-2011).

Mitglied im Verband Wohneigentum e.V. ist auch der **Verband Wohneigentum Hessen e. V.** mit Sitz in der Neuhausstraße. Geschäftsführer des Verband Wohneigentum Hessen e. V. ist Herr **Heinz-Jürgen Quooß**.

Herr Quooß ist zugleich Ortsvorsteher im **Ortsbeirat Oberursel Nord**.

Heinz-Jürgen Quooß: *„Der Ortsbeirat hat mitzureden, wenn im Norden gebaut wird. Wenn das Thema nach der Sommerpause wieder auf der Tagesordnung steht, ist man als Stadtteilgremium schließlich auch gefordert, noch vor dem Stadtparlament Stellung zu beziehen“* (TZ 19.08.21).

Und noch etwas: Der Verband Wohneigentum Hessen e. V. stellt laut Satzung des SFV mindestens drei Mitglieder im Vorstand des SFV (§ 9 der Satzung SFV).

Mitglied im SFV ist auch die **GSW GmbH**. Die Gesellschaft ist Bauträger für die geplante Bebauung auf dem Vereinsgelände.

Heinrich Rose war von 1995 bis 2010 Geschäftsführer der GSW GmbH.

2010 wählte der SFV Heinrich Rose zu seinem neuen Vorstand. Die GSW GmbH wurde von dem Vorstand als „Projektentwickler“ (TZ 19.08.21) mit dem Bau und der Vermarktung der geplanten Wohnhäuser beauftragt.

Der Klimaschutz beginnt in den Kommunen

Der Kampf um die Begrenzung der Klimaerwärmung beginnt in den Kommunen. Bauvorhaben müssen künftig ausnahmslos auf ihre Klimaverträglichkeit geprüft werden.

In Zeiten des Klimawandels muss jede Bebauung auf ihre Klimaverträglichkeit hin geprüft werden. Jeder Bebauungsplan muss die klimaschädlichen CO₂-Folgen ausweisen.

Derzeit wird das Gegenteil von dem getan, was erforderlich ist, um den Klimawandel zu stoppen. Anstatt Äcker und Grünflächen wie Wiesen, Wälder und Gärten zu erhalten und auszudehnen, werden rücksichtslos Böden versiegelt. Das ist das Gegenteil von Klimaschutz.

Mit der Bebauung auf dem Gelände des SFV sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die sich nicht ausgleichen lassen.

Im Bebauungsplan heißt es: *„Die Realisierung der Planung wird sich auf die Schutzgüter des Naturhaushalts auswirken, von denen ein Teil nicht adäquat kompensiert werden kann. Hiervon betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie teilweise auch das Landschaftsbild“*.

Bürgermeisterin Antje Runge fordert: *„Ungezügelter Bebauung einstellen. Alle Bauvorhaben sind auf ihre klimatischen Auswirkungen zu überprüfen“*.

Christina Herr: *„Das Thema Klimaschutz ist der Maßstab für alle weitere Maßnahmen“*.

Wirksame Maßnahmen gegen den Klimawandel jetzt ergreifen!

Die Bürgerinitiative Oberursel-Nord kämpft für den Erhalt der Natur und ein lebenswertes Oberursel auch für die künftige Generationen.

Es ist höchste Zeit für einen klimaverträglichen Stadtentwicklungsplan, der sich für die sozialen und wirtschaftlichen Belange aller Oberurseler Bürger einsetzt.

Die Sinnhaftigkeit des Bebauungsplans Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ auf den Prüfstand stellen!

Der Verlust an Bäumen, Grünflächen und die Störung des Frischluftzuflusses durch die massive Bebauung verschlechtern des CO₂ - Fußabdruck der Stadt Oberursel.

Die von der BI Oberursel-Nord vorgeschlagene Entwicklung eines Naherholungsgebiets vom Camp-King-Park bis zum Taunus-Informationszentrum ist der Prüfstein für die Glaubwürdigkeit der politisch Verantwortlichen.

Die Bürgerinitiative Oberursel-Nord fordert alle Parteien auf, den vielfach beschworenen Bekenntnissen zu Umwelt- und Klimaschutz endlich Taten folgen zu lassen.

Im November 2021