

Stellungnahme der Bürgerinitiative Oberursel Nord zu dem Entwurf eines Städtebaulichen Vertrags idF. vom 18.10.2022

Zusammenfassung

Dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrags kann nicht zugestimmt werden.

- Die Kostentragung ist lückenhaft. Die mit der Anbindung des Sondergebiets (Reiterhof) an das öffentliche Straßennetz verbundenen Kosten sind nicht geregelt. Dasselbe betrifft die mit dem Anschluss der Kanalisation im Plangebiet an die bereits überlastete öffentliche Kanalisation und Kläranlage anfallenden Kosten.
- Ein Verkehrskonzept und eine Betriebsbeschreibung für die nach dem B-Plan vorgesehene Erweiterung des Reiterhofs zu einem Reitsportzentrum fehlen; Parkplätze für die Besucher von Sonderveranstaltungen sind nicht vorgesehen.
- Weder der B-Plan noch der Städtebauliche Vertrag verpflichten zu dem Einbau regenerativer Energiegewinnung.
- Für die gutachtlich festgestellte Zerstörung von Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Altenstadt im Wetteraukreis vorgesehen. Nach dem Ausgleichsprinzip soll aber der Ausgleich in der betroffenen Kommune geschaffen werden.
- Allein für die Erschließungsmaßnahmen – ohne die eigentliche Bebauung der Wohngrundstücke und des Sondergebiets – ist ein Zeitrahmen von sechs Jahren vorgesehen, der verlängert werden kann.

Eine Reihe von wesentlichen Themen sind im aktuellen Entwurf des B-Plans nicht gelöst. Bis heute sind die während der erneuten Offenlage erhobenen Einwände aus der Bürgerschaft gegen den B-Plan nicht beantwortet worden. Wenn aber die Stadtverordnetenversammlung bereits vorab ohne auf die Einwände einzugehen über den Städtebaulichen Vertrag entscheiden soll, dann stellt sich die Bürgerbeteiligung als bloße Scheinveranstaltung dar.

Der Städtebauliche Vertrag und der B-Plan Nr. 238 bedingen sich einander. Es erscheint geradezu widersinnig über den Städtebaulichen Vertrag zu entscheiden, ohne dass eine Entscheidung über die Geschäftsgrundlage herbeigeführt wird.

Über den Städtebaulichen Vertrag kann nur zusammen mit dem B-Plan Nr. 238 verhandelt und entschieden werden.

Die Kostentragung durch den SFV ist aus Sicht der Bürgerinitiative lückenhaft

S. 3-6, 19

Mit dem Vertrag soll der SFV verpflichtet werden, zur Entlastung des städtischen Haushalts die gesamten Kosten für die Planung und alle den öffentlichen Bereich berührenden Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

„Der SFV übernimmt 100 % der Kosten für die Herstellung der im Bebauungsplan auf den in Abschnitt A. Abs. 1 aufgeführten Grundstücken und im Bebauungsplan festgesetzten

öffentlichen Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Straßen.“

Wie sich nunmehr herausstellt, sind der Stadt bisher entgegen der öffentlichen Verlautbarungen doch Kosten für die Aufstellung des B-Plans und für Fachgutachten entstanden, deren Höhe nicht beziffert wird. Unklar bleibt auch, wer die Fachgutachten beauftragt hat.

Die Regelung über die Kostentragung ist aus Sicht der Bürgerinitiative lückenhaft. Die Kostenübernahme erfasst entgegen seiner Zielsetzung nicht alle anfallenden Kosten für Planung und Erschließungsmaßnahmen.

Im B-Plan Nr. 238 werden nur die Verkehrswege zu der Wohnbebauung aufgeführt. Lediglich die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen im Bereich der Wohnbebauung und deren Anschluss an das öffentliche Wegenetz sind vom SFV zu tragen.

Im B-Plan wird nicht dargelegt, wie das Sondergebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll.

Im Hinblick auf die nach der Planung eröffneten Ausbaumöglichkeiten zu einem Reitsportzentrum (Reitbetrieb mit Pferdehaltung und einer Reithalle, die 3 x so groß wie die gegenwärtige Halle ist, gastronomische Einrichtungen, Läden und zwei Mehrfamilienhäuser für Betriebswohnungen) und dem zwangsläufig erhöhten Verkehrsaufkommen eines solchen Reitbetriebs mit den einhergehenden Sonderveranstaltungen, ist eine Regelung der Verkehrsführung zwingend erforderlich. In Betracht kommt eine Erschließung des Sondergebiets - kumulativ oder alternativ – über die Neuhausstraße, den Forsthausweg und den sog. Hundeweg. Der B-Plan Planung sagt hierüber nichts aus und genügt insoweit den Anforderungen nicht

Der Städtebauliche Vertrag regelt weder die Kostentragung für die Anbindung des Reiterhofs an die öffentlichen Verkehrswege in seinem jetzigen Betriebsumfang noch für den Fall einer durch den B-Plan ermöglichten Erweiterung zu einem Reitsportzentrum.

Ebenfalls werden dem SFV nicht die Kosten auferlegt, die durch den Anschluss der Kanalisation im Plangebiet an die bereits überlastete öffentliche Kanalisation und Kläranlage anfallen. Unter Ziff. 4 des B-Plans wird auf die Erweiterung der Kapazität der Kläranlage bis 2026/2027 hingewiesen; auch diese Kosten müssen zu den geplanten Maßnahmen in Bezug gesetzt werden.

Ungeklärt ist auch, wer die Kosten für die künftige Evaluation der Maßnahmen zum Artenschutz trägt.

Die BI Oberursel Nord kann nicht beurteilen, ob der SFV in der Lage sein wird, den Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag nachzukommen.

Der SFV besitzt nicht die notwendigen finanziellen Ressourcen, um die Kosten für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude abzudecken. Die benötigten Geldmittel sollen durch die gewinnbringende Vermarktung der Wohngrundstücke auf dem Vereinsgelände generiert werden, womit auch in der ersten Offenlage die Aufstellung des B-Plans begründet wurde. Der SFV weigert sich bisher, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und die Kalkulation der geplanten Baumaßnahmen offenzulegen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des SFV kann allerdings die Stadt, die Mitglied des SFV ist und demzufolge seine finanziellen Verhältnisse bestens kennt, beurteilen.

Nach dem Städtebaulichen Vertrag muss der SFV Sicherheiten in Form von Bürgschaften leisten. Ob diese zur Absicherung der Stadt vor einer Zahlungsunfähigkeit des Vereins ausreichen, kann nicht beurteilt werden, da die entsprechende Textstelle in dem veröffentlichten Vertrag geschwärzt wurde.

Betriebsbeschreibung und Verkehrskonzept fehlen

S. 26

„Der SFV verpflichtet sich, dass im Bauantrag für den Reiterhof in der beizufügenden Betriebsbeschreibung entsprechend der Verkehrsuntersuchung die Zahl der Fahrten im täglichen Betrieb und die Abwicklung von einzelnen Sonderveranstaltungen dargelegt wird.“

Der Inhalt der vom SFV verlangten Betriebsbeschreibung ist nicht eindeutig.

Es bleibt völlig unklar, auf welche Passage in der Verkehrsuntersuchung Bezug genommen wird und ob die Anzahl der Fahrten im täglichen Betrieb sowie die Art und Häufigkeit von Sonderveranstaltungen beschränkt werden sollen, damit die hierdurch erzeugten Immissionen nicht über die prognostizierten hinausgehen.

Mit dieser Regelung im Städtebaulichen Vertrag wird deutlich, dass dem Planungsvorhaben keine belastbaren Daten über die künftig zu erwartenden Fahrten im täglichen Betrieb und bei der Abwicklung von Sonderveranstaltungen zugrunde liegen.

Es kann nicht hingenommen werden, dass es erst mit der Stellung des Bauantrags eine Betriebsbeschreibung vorgelegt wird, aus der sich die künftige Nutzung des Reiterhofs ergibt.

Erst aus der umfassenden Betriebsbeschreibung werden die mit der nach dem Entwurf des B-Plans möglichen Erweiterung des Reitbetriebs einhergehenden Belastungen und Risiken für die Anwohner absehbar.

Eine umfassende Betriebsbeschreibung hat den gewerblichen Anlieferverkehr ebenso zu erfassen wie die Fahrten von Reitschülern, Pferdebesitzern und Besuchern des Reiterhofs im täglichen Betrieb. Dazu zählen auch die voraussichtlichen Verkehrsbewegungen, die im Zusammenhang mit der den gastronomischen Einrichtungen und Läden auf dem Vereinsgelände zu erwarten sind.

Der SFV ist nach dem Städtebaulichen Vertrag ferner verpflichtet darzulegen, welche „Sonderveranstaltungen“ künftig anfallen (wie Reitturniere, Ausstellungen für Reiter-Equipment, private Feiern, Events aus jahreszeitlichen Anlässen etc.).

Der SFV hat zwar wiederholt öffentlich bekundet, dass der Reitbetrieb (nur) modernisiert werden soll. Mit der Offenlegung des Städtebaulichen Vertrags wird nunmehr aber deutlich, dass der SFV entgegen der Aussagen seines Vorstands beabsichtigt, den Reitbetrieb zu einem Reitsportzentrum auszubauen.

Dies ergibt sich zum einen aus dem geplanten Bau einer neuen Reithalle in einer dreimal größeren Dimension als die bestehende Halle. Zum anderen aus der im B-Plan angelegten Erweiterung des Reiterhofs mit gastronomischen Einrichtungen, Läden und zwei Mehrfamilienhäusern für Betriebswohnungen; Investitionen, die weit über eine Modernisierung und Fortführung des vorhandenen Reitbetriebs hinausgehen.

Der aus der Betriebsbeschreibung ablesbare Umfang der voraussichtlichen Nutzung des Reitbetriebs hat unmittelbare Auswirkung auf die Planung und die anfallenden Kosten für die Anbindung des Reiterhofs an öffentliche Verkehrswege, Kanalisation und Kläranlage.

Die Betriebsbeschreibung ist mithin unverzichtbare Voraussetzung für die Entscheidung der Stadtverordneten nicht nur über den Städtebaulichen Vertrag sondern auch den B-Plan.

Ein auf die Erweiterung des Reitbetriebs zu einem Reitsportzentrum ausgerichtetes Verkehrskonzept fehlt.

Der B-Plan weist die künftigen Erschließungswege zum Reiterhof nicht aus. Die Einschätzung der Stadtplanerin A.Littig hierzu: Der Autoverkehr sei „*noch verträglich*“ und könne „*über den Ahornweg und den Heinrich-Kappus-Weg oder die Neuhausstraße fließen*“. Auch weist der B-Plan für die nach dem Verkehrsgutachten zu Sonderveranstaltungen

erwarteten 170 Pkw keine Parkplätze aus. Antwort der Stadtplanerin: „Für Sonderveranstaltungen werden keine Flächen versiegelt“, die Autofahrer „müssen sich eben einen Parkplatz suchen“.

Es kann nicht hingenommen werden, dass angesichts der Ausbaumöglichkeiten, die der B-Plan bietet, die Belastungen für die Anwohner durch Alltagsbetrieb und Sonderveranstaltungen erst nach der Verabschiedung des B-Plans erkennbar werden.

Über den B-Plan Nr. 238 und damit auch den Städtebaulichen Vertrag kann nicht entschieden werden, solange weder eine Betriebsbeschreibung, die den alltäglichen Reitbetrieb wie auch Anzahl und Anlässe künftiger Sonderveranstaltungen darstellt, noch ein umfassendes Verkehrskonzept vorgelegt wird, das Verkehrsführung und Parkflächen bei Sonderveranstaltungen umfasst.

Photovoltaik nicht verpflichtend

S. 26

„Es wurde eine Variantenuntersuchung hinsichtlich der Wärmeversorgung durchgeführt und ein Energiekonzept erarbeitet, das für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-4) komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt für die Einfamilien-, Ketten- und Doppelhaushälften dezentral auf jedem Grundstück, es können Geothermie / Sole-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz kommen. Für die Reihenhäuser wird eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung auf Basis der zuvor genannten Energieträger angestrebt.“

Das sog. „Energiekonzept“ im Städtebaulichen Vertrag beschreibt lediglich den Verzicht auf fossile Brennstoffe „für das Allgemeine Wohngebiet“ (das Sondergebiet ist von vorneherein ausgenommen), ohne die regenerativen Energiegewinnung verpflichtend zu regeln.

In jeder Planung ist gem. den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes von 2019 die künftige Energieversorgung der Bauvorhaben in den Blick zu nehmen. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB sind Regelungen zur klimabezogenen Infrastruktur zulässig. Entgegen der Ankündigungen der neuen Stadtregierung, den Ausbau der Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe voranzutreiben, wird in dem B-Plan weder Solar- noch Photovoltaik verbindlich festgelegt. Mit dem Verzicht auf die Verpflichtung zur regenerativen Energieerzeugung im Wohn- und Sondergebiet wird die Stadtregierung ihrer klimapolitischen Verantwortung nicht gerecht.

Eingriffe in Natur und Landschaft

S. 21

„Bei Realisierung der geplanten Bebauung wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen ... Da ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, verpflichtet sich die HLG die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück, auf dem die Maßnahmen, mit denen der Eingriff durch den Bebauungsplan ausgeglichen werden soll, liegt in der Gemeinde Altstadt“

Der SFV übernimmt die Kosten des externen Ausgleichs. Die Höhe der anfallenden Kosten ist aufgrund der Schwärzung im Vertragsentwurf nicht zu entnehmen. Ob die Festlegung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ausreichend und bestimmt genug ist, um den Verpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen, kann ebenfalls nicht beurteilt werden, weil die entsprechenden Anlagen dem Vertragsentwurf nicht beigefügt sind. Auch bleibt unklar, ob die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden oder ob und in welcher Höhe der Verein Kompensationszahlungen zu erbringen hat.

Das Prinzip des Ausgleichs lautet: Wenn in der Kommune Natur unwiderruflich zerstört wird, dann soll den Bürgern ein Ausgleich in ihrer Gemeinde als Wiedergutmachung geschaffen werden. Dieses Prinzip wird verletzt, wenn der Ausgleich in einer Gemarkung im Wetteraukreis erfolgt. Die Stadt hat die Gründe nicht dargelegt, die einen Ausgleich im Stadtgebiet verunmöglichen.

Dauer der Erschließungs- und Baumaßnahmen unvertretbar

S. 12-13

Allein für die Dauer der Erschließungsmaßnahmen - ohne die Bebauung der Wohngrundstücke und des Sondergebiets – sind 6 Jahre vorgegeben, die noch verlängert werden können.

Die Beeinträchtigungen tausender Bürger in Oberursel Nord durch einen über viele Jahre hinweg anfallenden Bauverkehr mit den einhergehenden Emissionen (Lärm, Staub) und der permanenten Gefährdung insbesondere von Kindern im öffentlichen Straßenbereich (Grundschule Am Eichwäldchen, Walldorf Schule, Kindertagesstätten, Spiel- und Sportplätze) ist nicht hinnehmbar.

Kein bezahlbarer Wohnraum für junge Familien

Auf Seite 2 der Beschlussvorlage vom 20.10.2022 zum Entwurf des Städtebaulichen Vertrags vom 18.10.2022 heißt es unter „Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit“: *Mit dem städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit dem Bauungsplan Nr. 238 wird dringend benötigter Wohnraum in Oberursel geschaffen. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vergabe der Wohnbaugrundstücke in Erbpacht erwähnt.“*

Nicht substantiiert wird in der Beschlussvorlage, was unter dem inflationär gebrauchten Begriff der „Familienfreundlichkeit“ zu verstehen ist. Es erschließt sich aus dem Städtebaulichen Vertrag nicht, inwieweit er als genuin „familienfreundlich“ bewertet werden kann. Eine Bevorzugung von jungen Familien ist jedenfalls nicht erkennbar. Der Finanzierungsaufwand für die von einem Bauträger geplanten und auf dem freien Wohnungsmarkt verkauften Häuser zzgl. eines Erbpachtzinses in unbekannter Höhe wird für den weit überwiegenden Teil der Wohnung suchenden jungen Familien ein unüberwindbares Hindernis sein.

Zahlreiche Schwärzungen

Der Beschlussvorlage zu dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrags sind mehrere Anlagen beigefügt, die allesamt geschwärzt und damit für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind. Der Vertrag selbst enthält ebenfalls Schwärzungen.

Eine Prüfung des Städtebaulichen Vertrags ist damit nicht in vollem Umfang möglich.

16.01.2023

Bürgerinitiative Oberursel Nord