

Magistrat der Stadt Idstein

Bau- und Planungsamt
König-Adolf-Platz 2
65510 Idstein

BUND LV Hessen
Geleitsstraße 14
60599 Frankfurt am Main

BUND Idstein/Waldems
Hintergasse 3
65510 Idstein
Idstein, 09.05.2021

Stellungnahme des BUND zum Bebauungsplan „Höerhof und Umgebung“

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Idstein

- **Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Höerhof und Umgebung", Idstein-Kern**
- **Bebauungsplan "Höerhof und Umgebung", Idstein-Kern**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes (BP) sowie zum Vorentwurf der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes (FNP) nimmt der BUND Idstein-Waldems im Namen des BUND Landesverbandes als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Formalien:

Zunächst ist schon formal festzustellen, dass im Rahmen des neuen Aufstellungsverfahrens keine abschließende Stellungnahme möglich ist, da den Unterlagen weder ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag noch ein Emissions- und Schallschutzgutachten noch ein Bodengutachten beigefügt ist. Hierauf weist der ausgelegte Umweltbericht z.T. sogar explizit hin. Entsprechende inhaltliche Aussagen, die im vorgelegten Umweltbericht getroffen werden, sind somit weder sachlich grundgelegt noch nachvollziehbar. Zu einem früheren Zeitpunkt erstellte Fachgutachten und -beiträge können schon aus formalen Gründen nicht herangezogen werden, da sie nicht explizit in das neue Verfahren eingebracht wurden. Zudem sind sie mehrere Jahre alt, so dass eine neue Beurteilung der Situation auch grundsätzlich geboten ist. Wie auch der Umweltbericht an vielen Stellen hervorhebt, kommt dem betreffenden Gebiet der denkmalgeschützten Altstadtgärten eine höchst sensible und wichtige ökologische Stellung und Funktion

für das Stadtklima zu.

Um diesem durch eine ausreichend substantiierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange Rechnung zu tragen, ist ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage eines Jahresmonitorings durchzuführen und vorzulegen. Geeignete CEF-Maßnahmen und deren wirksame Erfolgskontrolle sind vorzuschlagen. Ein solches artenschutzrechtliches Gutachten ist durch ein Emissionsgutachten zu ergänzen, das untersucht, mit welchen planinduzierten Geräuschquellen zu rechnen ist und in welchem Einwirkungsbereich sie zu erwarten sind. Entsprechende belastungsminimierende Maßnahmen sind ergänzend in einem solchen Bericht darzustellen. Ebenso ist das im Umweltbericht als nicht vorhanden bestätigte Bodengutachten zu erstellen, um eine vollumfängliche Beurteilung und rechtssichere Umsetzung der Planung zu ermöglichen.

Bodenschutz/Klimaschutz/Grundwasserschutz:

Die bereits vorgenannte wichtige Funktion des Gebietes, vor allem im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden wohnungsfernen Hausgärten / des Grabelands, gilt es gemäß Begründung des BP-Vorentwurfs „langfristig zu sichern“. Dieses Ziel wird in der Entwurfsplanung nicht abgebildet, statt dessen nachgerade konterkariert, indem zwischen 1/3 und 1/2 der Grabelandfläche, die durch großkronige und ortsbildprägende Obst- und andere Laubbäume charakterisiert ist, als oberirdische Parkplatzfläche für 45 Stellplätze vorgesehen wird. Eine bauliche Alternative wird ausgeschlossen, die Begründung (mangelnde „Standhaftigkeit“ [sic] des historischen Gebäudes des Hotelbetriebs „Höerhof“) bleibt unbelegt.

Zur Klärung des Sachverhalts ist das bereits oben geforderte Bodengutachten notwendig. Es muss sich mit den tiefenverwitterten Faulschieferbedingungen auseinandersetzen, die in der Straße „Obergasse“, in unmittelbarer Nähe des Hotelbaus, dem Bau einer Tiefgarage nicht entgegenstanden. Die historische Bausubstanz der umliegenden Gebäude hat beim Bau dieser heute bestehenden Tiefgarage keinerlei Schaden gelitten. Selbst die Textliche Festsetzung des BP-Vorentwurfs steht der unbegründeten Behauptung entgegen, der Bau einer Hotel-Tiefgarage sei nicht möglich, wenn unter Punkt 1.3.2 für den Rest des Plangebietes ausdrücklich Tiefgaragenbauten zulässig sind.

Ohne stichhaltigen Nachweis gänzlich anderer Bodenverhältnisse im Bereich der Parkplätze im Plangebiet als an benachbarten Bereichen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist die womöglich komplett unbegründete Vernichtung eines signifikanten Teils der denkmalgeschützten Altstadtgärten kategorisch abzulehnen.

Der Umweltbericht bezieht sich in seiner Begründung auf die Änderung im BauGB aus dem Jahr 2013, wonach die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenflächen erhält. Die ergänzenden Vorschriften verweisen hier vor allem auf Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken zur Nachverdichtung. Im Plangebiet ist die Situation jedoch eine vollkommen andere, ausweislich der Nutzung des denkmalgeschützten Bereichs als Grabeland/ wohnungsferne Hausgärten. Diese stellen einen im Einklang mit dem Gebot der doppelten Innenverdichtung (oder ökologischen Nachverdichtung)

hochwertigen, schützenswerten Grünzug dar, der störungsfrei zu erhalten ist – ganz im Sinne der Handreichungen für Kommunen, die vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) seit vielen Jahren nachdrücklich dazu motivieren, derartige Grünräume zu sichern und zu entwickeln.

Folgerichtig weist der Umweltbericht durchaus vielfach auf die besondere und wichtige stadtökologische Funktion der Altstadtgärten hin. Gleichzeitig wird jedoch darauf verwiesen, dass es sich bei einigen der Gartenflächen um „verwilderte“ Gärten handle. Zum einen ist dies aus ökologischer Sicht zunächst keine Bewertung, sondern lediglich eine ästhetisch-gärtnerische Beschreibung. Zum anderen fehlt im Umweltgutachten der Hinweis, dass es sich bei den „verwilderten“ Gärten um Flächen handelt, die sich im Besitz der Stadt Idstein bzw. der Betreiberfamilie des Hotelbaus befinden. Diese Tatsache lässt die daraus abgeleitete Bewertung als „stadtökologisch wertlos“ in fraglichem Licht erscheinen. Davon abgesehen ist in einem umweltbiologischen Gutachten zu klären, ob sich nicht gerade durch die Abwesenheit von anthropogenen Eingriffen eine ökologisch eher höherwertige Artengemeinschaft entwickelt hat, wie dies sogar auf ökologisch relativ weniger wertvollen Ruderalflächen und Kulturbrachen nachgerade regelhaft der Fall ist. Die auf Seite 12 des Umweltberichts dargestellte, nicht abschließende Artenliste, legt diese Vermutung durchaus nahe.

Die bislang noch weitgehend unversiegelte Planungsfläche dient auch als Versickerungsfläche für Niederschläge, die somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden bzw. Verdunstungskühle erzeugen können. Unter Berücksichtigung der Hanglage des Planungsgebietes ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu führen, wie die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse – aber auch die mittlerweile regelhaften Dürreperioden – sich auf den Grundwasserspiegel auswirken, in Konsequenz der Planungsumsetzung. Ohne eine solche wissenschaftliche Modellierung ist keine abschließende Beurteilung möglich.

Wenn auch der Offenlage nicht beigefügt, so ist auch der Kurzbericht der Stadtklimaanalyse (XII/2020) zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet wird dort – erwartungsgemäß – als Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Es nimmt zudem eine vermittelnde Schnittstellen- und Pufferfunktion zum angrenzenden Siedlungsgebiet ein. Wissenschaftliche Modellierungen zum Grad der Reduktion dieser wichtigen stadtklimatischen Funktion nach Reduktion der Altstadtgärten-Fläche fehlen. Eine Beurteilung, ob diese schutzbedürftige Funktion überhaupt in nennenswertem Maße erhalten bliebe, kann daher nicht abschließend getroffen werden.

Energiekonzept

Gemäß BauGB §1 ist der Klimaschutz integraler Bestandteil der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Hierzu gehört in Zeiten der notwendigen Energiewende auch ein Konzept zur sparsamen und effizienten Nutzen von – möglichst ausschließlich – erneuerbaren Energieformen. Hier können u.a. bereits auf der Ebene der Bauleitplanung konkrete energetische Anforderungen an die zukünftigen zu erstellenden Gebäude im Plangebiet festgeschrieben werden, z.B. ein maximaler durchschnittlicher Wärmebedarf pro qm Nutzfläche und Jahr von nicht mehr als 40kWh sowie konkrete Rahmenvorgaben zur Minimierung des CO₂-Ausstoßes.

Fazit:

Eine Reihe von beizubringenden Untersuchungsberichten und Fachbeiträgen sind in den Unterlagen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht enthalten. Viele der vorgebrachten Argumente und Begründungen bleiben somit spekulativ. Ein Energiekonzept fehlt völlig und ist offensichtlich auch nicht vorgesehen.

Zudem widerspricht sich das zentrale Dokument des Umweltberichts an vielen Stellen, vor allem hinsichtlich der Diskrepanz der immer wieder dargestellten stadttökologisch wichtigen Funktion der wohnungsfernen Hausgärten auf der einen Seite sowie, auf der anderen Seite, der unbelegten vermeintlichen Notwendigkeit, ihren Denkmalschutzstatus auf weiten Teilflächen aufzuheben, um oberirdischen Parkraum zu schaffen. Fakten benachbarter Bestandsbauten (Tiefgarage) sowie die textliche Festsetzung des BP-Vorentwurfs, Punkt 1.3.2 selbst bleiben bis auf weiteres ein Argument für die Möglichkeit eines Erhalts der wohnungsfernen Hausgärten durch die Alternativplanung einer Hoteltiefgarage (oder andere Lösungsmöglichkeiten, wie sie in anderen historischen Umgebungen ohne bauliche Notwendigkeiten üblich sind).

Die Abwertung des Plangebietes auf weniger als ein Drittel seines aktuellen Biotopwertes, nämlich von 58.327 Biotopwertpunkten auf nurmehr 17.737 Biotopwertpunkte ist mithin weder ausreichend begründet, noch – im öffentlichen Interesse – vertretbar. Daher besteht auch bis auf weiteres keine Notwendigkeit oder Vertretbarkeit der Neuausweisung im FNP – zumal ein Hotelbetrieb auch in einem allgemeinen oder besonderen Wohngebiet zulässig ist. Die Planung ist von Seiten des BUND daher abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gudrun Lichtblau-Honermann
Vorsitzende BUND Idstein/Waldems