



Stellungnahme des Ortsbeirat Bad Salzhausen zum geplanten Bauvorhaben der Familie Steinmeier / Änderung des Bebauungsplans

Beschlussfassung: Ortsbeiratssitzung am 10. Mai 2023

Grundsätzlich befürwortet der Ortsbeirat Bad Salzhausen das Bauvorhaben der Familie Steinmeier. Das Engagement zur Weiterentwicklung des Kurortes Bad Salzhausen wird sehr begrüßt und auch unterstützt.

Es wird empfohlen, die Änderung des Bebauungsplans des betreffenden Grundstücks in Zusammenhang mit allen Grundstücken der Straße „Im Seefeld“ zu sehen. Möglicherweise spätere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken sollten vergleichbar zum vorliegenden Antrag beschieden werden.

Des Weiteren sehen wir die Anpassung des Bebauungsplans auf dem Grundstück Steinmeier in enger Verbindung mit dem Baugebiet West.

Folgendes bittet der Ortsbeirat Bad Salzhausen bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen:

- Verkehrsknotenpunkt „Im Seefeld“ – „Berstädter Straße“:
 - Attestiert laut Gutachten wird ein höheres Verkehrsaufkommen in Bezug auf den Status quo. Das Verkehrsaufkommen wird jedoch weiterhin als sehr vertretbar bescheinigt. Dieser Verkehrsknotenpunkt jedoch soll laut Gutachten die größte Frequenzsteigerung aufweisen. Auffallend ist, dass die „Berstädter Straße“ von „Im Seefeld“ kommend in Richtung Geiß-Nidda nur auf dem letzten Meter und sehr schlecht einsehbar ist. Auch weist sie eine starke Steigung auf. Es sollte hierzu bitte eine Prüfung erfolgen, ob verkehrssichernde Maßnahmen ergriffen werden können, um einem steigenden Unfallaufkommen an dieser Stelle vorzubeugen. Denkbar wären Maßnahmen wie der minimale Abtrag des Grünstreifens oder der Einsatz eines Verkehrsspiegels.
- Entwässerung:
 - Geprüft werden sollte bereits jetzt, inwieweit eine Auflage im Bebauungsplan erlassen wird, die Entwässerung via Trennsystem zu erstellen. Dieser Aspekt ist ebenfalls Bestandteil des Baugebiets West.
- Parksituation der Straße „Im Seefeld“:
 - Die Beparkung der Straße „Im Seefeld“ ist aktuell gestattet. Nimmt nach der Bebauung wie im Gutachten angenommen der Verkehr zu, ist wohl eine Beparkung wie aktuell nicht mehr möglich. Geprüft werden sollte, ob den Anwohnern geeignete Alternativen für ihre Fahrzeuge zur Verfügung stehen oder ob für die Straße „Im Seefeld“ bspw. der Einrichtungsverkehr erlassen wird.
- Sozialer Wohnungsbau:

Der Ortsbeirat Bad Salzhausen

- Empfohlen wird die Prüfung der Umsetzung einer Quote an Sozialwohnungen. Diese Anforderung ergibt sich für den Ortsbeirat aus der hohen Anzahl vorgesehener Wohneinheiten sowie dem grundsätzlichen Bedarf.
- Kommunikation mit der Nachbarschaft:
 - In einem zurückliegenden Gespräch zwischen Mitgliedern des Ortsbeirats sowie der Familie Steinmeier wurde dem OB zugesagt, die Nachbarschaft persönlich zu informieren, um Einvernehmen zu schaffen. Bis zur KW 17 sind keine Gespräche erfolgt (Aussage dreier Anwohner). Wir empfehlen der Familie Steinmeier diese Gespräche zeitnah zu führen.

Den folgenden Aspekt sieht der Ortsbeirat als obligat anzusetzen. Eine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans wird andernfalls nicht erfolgen:

- Geplant sind nach aktuellem Stand bei 4 Gebäuden die 3-stöckige Bauweise zzgl. Staffelgeschoss. Dies ist nach Ansicht des Ortsbeirats Bad Salzhausen nicht vertretbar. Gründe sind die nicht Zumutbarkeit für die direkten Anlieger sowie die Einbindung in das Ortsbild des Heilbades. Die Argumentation wurde bereits zum Wohngebiet West platziert. Ein weiterer Aspekt ist, wie bereits erwähnt, dass bei zukünftig weiteren Vorhaben in der Straße „Im Seefeld“ mit dem gleichen Maß gemessen werden würde. Noch weniger vertretbar für das Stadtbild wären in Folge weitere Gebäude >12 Meter.
Aus diesem Grund votiert der Ortsbeirat Bad Salzhausen wie folgt:
 - Zulässig ist die Errichtung der Gebäude bis zu einer Maximalhöhe von insgesamt 9 Metern gemessen an der Grasnarbe des höchsten Punktes der jeweiligen Gebäudestandfläche. Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss ist festzulegen.

Abschließend danken wir herzlich für Ihr Interesse an unserer Stellungnahme. Wir sind uns sicher, dass mit unseren Anmerkungen das Bauvorhaben für alle Beteiligten gut und auch erfolgreich umsetzbar ist. Einerseits für den Investor – aber auch für die Anwohner sowie Besucher des Heilbades Bad Salzhausen. Ebenfalls wird der gewünschten Verdichtung zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums entsprochen.

Gez. Die Mitglieder des Ortsbeirats Bad Salzhausen

Stimmenverhältnis des Ortsbeirats Bad Salzhausen für diese Stellungnahme:

Dafür: 7

Dagegen: 0

Enthaltungen: 0

Gemeinsam für Oberhessen.
Gemeinsam für Nidda.
Gemeinsam für Bad Salzhausen.