



Der Ortsbeirat Bad Salzhausen

Stellungnahme des Ortsbeirat Bad Salzhausen zum Bauvorhaben der Fa. Lupp/Landgrafenteich – Änderung des Bebauungsplans

Beschlussfassung: Ortsbeiratssitzung am 14.06.2023

Grundsätzlich befürwortet der Ortsbeirat Bad Salzhausen das Bauvorhaben der Fa. Lupp am Landgrafenteich. Auf Grund der Lage des Grundstücks außerhalb des direkten Sichtbereichs der Kurstraße ist eine Bebauungshöhe wie geplant tolerierbar. Eine Vergleichbarkeit bei weiteren Bauvorhaben im Geltungsbereich der Kurstraße kann nicht zwangsläufig hergestellt werden. Im direkten Sichtbereich der Kurstraße wäre eine Anpassung anderer Bebauungspläne erneut und individuell zu bewerten.

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

- Betreffend Haus A
 - Votum: Analog zur ursprünglichen Planung ist an der Stirnseite eine Abstufung des oberen Stockwerks vorzusehen. Mit dieser minimalen Maßnahme passt sich das Gebäude besser in das allgemeine Erscheinungsbild.
- Defizit an Biotopenwertpunkte
 - Im Gutachten wird ein Defizit von knapp 3000 Biotopenwertpunkten ausgewiesen. Es soll auf einer Ersatzfläche in Büdingen OT Calbach kompensiert werden. Votum: Die Ersatzmaßnahme sollte auf einer Ausgleichsfläche in Bad Salzhausen respektive der Großgemeinde Nidda erfolgen.
- Dauer der Baumaßnahme:
 - Bisher besteht lediglich die zeitliche Planung des Gebäudes für das BHW sowie der Abriss des Bestandsgebäudes. Die Terminierung weiterer Bauabschnitte ist noch nicht erfolgt. Im Jahr 2027 findet die Landesgartenschau auch teilweise in Bad Salzhausen statt. Ein Schauplatz liegt unmittelbar hinter dem Baubereich. Votum: Unverzichtbar ist die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens oder aber das Vorsehen einer Baupause während der Landesgartenschau.
- Durchfahrtsverbot von Baustellenverkehr durch den verkehrsberuhigten Bereich (Ortskern)
 - Votum: Ein Durchfahrtsverbot ist für diesen Bereich unverzichtbar festzusetzen

Stimmenverhältnis des Ortsbeirat Bad Salzhausen für diese drei Punkte:

Dafür: 4
Dagegen: 0
Enthaltungen: 0



Der Ortsbeirat Bad Salzhausen

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

- Baustraße für LKW-Verkehr während der Bau- und Abrissphase
 - Kritisch gesehen wird die Führung des Baustellenverkehrs in beide Richtungen durch die Roland-Krug-Straße. Die folgenden Aspekte fallen auf:
 - Die Roland-Krug-Straße weist eine Breite von genau 5 Metern aus; nach Auskunft der Fa. Lupp beträgt die Breite eines LKW etwa 2,50 Meter. Das Aneinandervorbeifahren zweier LKW ist somit nicht möglich.
 - Die Roland-Krug-Straße wird von Kindern morgens und abends für den Schulweg nach Nidda genutzt. Mit Baustellenverkehr ist ein sicherer Schulweg nicht mehr gewährleistet.
 - Das Parken für Lieferverkehr, Anwohner und/oder Besucher des Tennisplatzes ist während der Bauphase nicht mehr möglich.
 - Als Lösung gesehen wird die Nutzung des Feldwegs gegenüber dem Baugrundstück als temporäre Baustraße – mindestens im Einrichtungsverkehr in Kombination mit der Roland-Krug-Straße.
 - Hierzu behauptet Fa. Lupp ein Gutachten bestätigt die Nichtmachbarkeit aus Naturschutzgründen. Dieses Gutachten wurde zur Sitzung nicht vorgelegt. Später stellte sich heraus, dass es sich nicht um ein Gutachten, sondern um Stichpunkte in einer Mail-Rückmeldung handelt.
 - Seitens der Fa. Lupp wurde weiterhin als Grund der Nichtmachbarkeit der zu enge Abbiegeradius in den Feldweg genannt. Eine Messung kam jedoch zum Ergebnis, dass der Abbiegeradius in den Feldweg größer ist als der von der Roland-Krug-Straße zur Kurallee in Richtung Nidda.
 - Weiterhin wird von Fa. Lupp die Nichteinsehbarkeit der Einmündung des Feldwegs auf die Hauptstraße als Ausschluss für die Baustraße genannt. Die Einsehbarkeit der Kreuzung Roland-Krug-Straße/Kurstraße ist vergleichbar schlecht gegeben. An beiden Stellen müssten Maßnahmen erfolgen.

Votum: der Ortsbeirat Bad Salzhausen sieht die temporäre Ertüchtigung des Feldwegs als Baustraße als unverzichtbar an. Gründe der Nichtmachbarkeit konnten nicht nachvollziehbar dargelegt werden.



Der Ortsbeirat Bad Salzhausen

Stimmenverhältnis des Ortsbeirat Bad Salzhausen für diesen Punkt:

Dafür:	3
Dagegen:	1
Enthaltungen:	0

Im Rahmen aller im Raum stehenden Bauvorhaben in Bad Salzhausen wird dem Ortsbeirat Bad Salzhausen vereinzelt vorgehalten, sich gegen die Weiterentwicklung in Bezug auf die Schaffung neuen Wohnraums zu positionieren. Diese Kritik weisen wir entschieden von uns. Jedoch erlauben wir uns weiterhin zu mahnen, das Wachstum nicht in dieser Größenordnung unreflektiert zu billigen. Für das Heilbad Bad Salzhausen werden sich mit allen Vorhaben die Einwohner mehr als verdoppeln. Für eine solche Entwicklung in so kurzer Zeit bedarf es an Infrastruktur, die weder vorhanden noch in Aussicht steht. Kein anderer Ortsteil wächst in dieser Geschwindigkeit. Wir gehen diesen Weg mit, jedoch erlauben wir uns immer wieder Verständnis und Rücksicht für die Bürger einzufordern, bei denen die Entscheidungen Angst und Unverständnis auslösen.

Der Ortsbeirat Bad Salzhausen votiert grundsätzlich für das vorgestellte Bauvorhaben der Fa. Lupp. Jedoch ist bei der Vorstellung und Diskussion deutlich geworden, dass viele Fragen noch ungeklärt sind. Aus diesem Grund empfehlen wir den Beschluss erst nach der abschließenden Klärung der noch offenen Fragen zu fassen.

Abschließend danken wir herzlich für Ihr Interesse an unserer Stellungnahme. Wir sind uns sicher, dass auch unter Berücksichtigung unserer genannten Aspekte das Vorhaben der Fa. Lupp erfolgreich umsetzbar ist.

Gez. Udo Franzke, Ortsvorsteher

Bad Salzhausen, 15.06.2023