

Hessische Gesellschaft für Ornithologie
(HGON) e.V.
Lindenstraße 5
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.
Am Römerkastell 9
61231 Bad Nauheim

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW)
Landesverband Hessen e.V.
Erbismühler Weg 25
61276 Weilrod

Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wettenberg

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz
(SDW) Landesverband Hessen e.V.
Rathausstraße 56
65203 Wiesbaden-Biebrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35578 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker
Limburger Straße 41
65510 Idstein

E-Mail:
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 08. Mai 2021

**Bauleitplanung der Stadt Idstein
Bebauungsplan „Höerhof und Umgebung“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans in
diesem Bereich**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ihre Nachricht vom 06.04.2021

hier: Stellungnahme der Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen und einer Ortsbesichtigung dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht bezüglich dem Geltungsbereich und den Planungsinhalten weitgehend dem Entwurf des Bebauungsplans „Altstadtgärten“. Im Rahmen dieses Verfahrens haben wir erhebliche Bedenken gegen die Beanspruchung von bedeutsamen Teilen der Altstadtgärten für die Herrichtung und Nutzung als private PKW-Parkplatzanlage vorgebracht. Diese privaten Grünflächen stehen in einem engen städtebaulichen Zusammenhang mit der historischen Altstadt der Stadt Idstein und sind bedeutende Relikte der historischen Stadtentwicklung. Die vorhandenen Kleingärten erfüllen zudem innerhalb der bebauten Ortslage wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen und müssen in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die von der geplanten Parkplatzanlage beanspruchte private Grünfläche wird durch großkronige und ortsbildprägende Obst- und Laubbäume charakterisiert. Die ökologische und historische Bedeutung der „Altstadtgärten“ wird auch in der vorliegenden Planung (Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht) mehrfach beschrieben und bewertet.

Als Alternative zur geplanten oberirdischen Parkplatzanlage besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Hoteltiefgarage, wie dieses in den benachbarten Bestandsbauten erfolgt ist. Die Errichtung einer Hoteltiefgarage würde den Eingriff der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft sowie in das historische Stadtbild im Sinne von § 15 (1) BNatSchG erheblich vermindern. Daher muss im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung durch ein Bodengutachten nachgewiesen werden, dass der Bau einer Hoteltiefgarage tatsächlich die Standfestigkeit des historischen Gebäudebestandes des Höerhofes gefährden und somit für die Eigentümer eine unzumutbare

Maßnahme gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG darstellen würde. Im Umweltbericht befindet sich ein entsprechender Hinweis, aber ein entsprechender gutachterlicher Nachweis im Rahmen eines Bodengutachtens liegt den Unterlagen nicht bei.

Im Umweltbericht wird auf die gesetzlich gebotene Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden verwiesen (BauGB-Änderung 2013), d. h. Innenentwicklung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenflächen. Bei der Innenentwicklung wird insbesondere auf die Wiedernutzbarmachung von Baubrachen, die Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung von Baulücken sowie Gebäudeleerstände abgehoben. Im vorliegenden Planungsgebiet ist die Situation bezüglich der Hotelerweiterung und der beanspruchten Gartenflächen jedoch völlig anders zu bewerten. Mit dem Gebot der Innenentwicklung sollen keine ökologisch und historisch wertvollen Grünflächen, wie die beanspruchten Gartenflächen, für eine bauliche Nutzung herangezogen werden.

Seitens der Naturschutzverbände wird begrüßt, dass nun eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung in den Umweltbericht aufgenommen wurde. Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass die geplante Parkplatzanlage einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt jedoch nicht nur durch die Parkplatzanlage, sondern auch durch die geplante bauliche Erweiterung des Höerhofes selbst. Die Bilanz kann sich daher nicht nur auf den Teilbereich der geplanten Parkplatzanlage beschränken. Im Bereich der geplanten Hotelerweiterung sind ebenfalls vorhandene Grün- und Biotopbestände betroffen, die einen Beitrag zum Biotoppotenzial erbringen und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen sind.

Im Oktober 2017 wurde im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Altstadtgärten“ (Erweiterungsbau des Höerhofes und Errichtung einer Parkplatzanlage) ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt. Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ muss zur weiteren Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange (Flora und Fauna) durch ein fachlich fundiertes Monitoring überprüft bzw. aktualisiert und in das neue Bauleitplanverfahren eingeführt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die inzwischen erfolgte Extensivierung der betreffenden Gartenflächen („Verwilderung“) einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zur Artenvielfalt der Gartenflächen leistet. Aus der Nutzungsaufgabe / Verwilderung der Gärten ergibt sich ein hohes Potenzial zur Entwicklung von natürlichen Lebensräumen und zur Ansiedlung von schützenswerter Flora und Fauna. Dieses muss in der Fortschreibung des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ untersucht und nachgewiesen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf der Seite 25 und im Umweltbericht auf der Seite 19 darauf hingewiesen, dass die Kompensation des Eingriffes im vorliegenden Bebauungsplan und in dem zu beschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt bzw. festgesetzt werden soll. In den vorliegenden Planunterlagen wird jedoch nicht dargelegt bzw. verbindlich festgesetzt wie die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes erfolgen soll. Für die Altstadtgärten wäre z. B. die Anlage einer Streuobstwiese und / oder eine Brachfläche eine gute Maßnahme. Hiervon würden Arten profitieren, für die dort ein Habitat wegfällt.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken gegen die geplante Parkplatzanlage im Bereich der Altstadtgärten aufrecht erhalten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahmen vom 15.10.2014, 20.07.2016 und 05.09.2018. Seitens der Naturschutzverbände kann eine abschließende Stellungnahme erst erfolgen, wenn ein Bodengutachten vorgelegt, der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ aktualisiert und der naturschutzrechtliche Ausgleich/Kompensation in der Bauleitplanung näher bestimmt und festgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans-Joachim Becker
NABU Idstein e.V.
Stellvertretender Vorsitzender