

An den Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

An den Magistrat der Stadt Nidda
z.H. Herrn Bürgermeister Thorsten Eberhard
Wilhelm-Eckhard-Platz
63667 Nidda 10. 1. 2023

**Stellungnahme und Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nidda-Salzhausen
„Kurstrasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des Vereins erlauben wir uns, Ihnen die beiliegende Stellungnahme und Einwendungen des Trägervereins GesundheitsBadSalzhausen zu übersenden. Wir bitten Sie, unser Anliegen wohlwollend zu prüfen und unseren Einwendungen entsprechende Geltung zu verschaffen.

Am Dienstag, den 07.02.2023 werden wir mit den Mitgliedern das weitere Vorgehen beraten und erwarten bis dahin eine Empfangsbestätigung/Stellungnahme

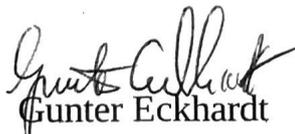
Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Vollmers

Rektor a. D.

info@gesundheitsbad-salzhausen.de



Gunter Eckhardt

Dipl. Finanzwirt

Anlage: Stellungnahme und Einwendungen

10

Stellungnahme und Einwendungen

zum Bebauungsplan „Die Kurstrasse“ in Bad Salzhausen des Trägervereins GesundheitsBadSalzhausen e. V. gem. §3 I BauGB

Vorbemerkungen zur Ausgangssituation

- Beschluss der Stadt
- Interessen des Vereins

Abwägung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Belange

- Einwendungen von Bürgern aus der Region, Institutionen und Liebhabern
- Kursondergebiet statt Baugebiet „Die Kurstrasse“
- Umnutzung des Hotels am Landgrafenteich
- Weitere Bemerkungen

Fazit

Vorbemerkungen zur Ausgangssituation

Beschluss der Stadt

Der Bebauungsplan „Die Kurstrasse“ in Bad Salzhausen Nr. BS 3.4, 4. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§3 Abs.1 BauGB wurde durch den Magistrat der Stadt Nidda auf der Basis eines Beschlusses der Stadtverordneten vorgelegt, zur Stellungnahme für alle Bürger und Institutionen ausgelegt und im Rathaus am 9. 1. 2023 eingesehen und mit dem Stadtbaumeister, Herrn Hildebrandt, persönlich erörtert. Es ergab sich zufällig auch die Möglichkeit mit dem leitenden Planer der Planungsgesellschaft zu sprechen. Nicht durch diese fachlichen Gespräche, aber durch den gesamten Vorlauf, insbesondere die Veröffentlichungen in der Presse usw. entstand der Eindruck, **dass die Planung bereits so verfestigt ist**, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Farce zu werden droht.

Die Erstellung des Entwurfs wurde von der Firma Adolf LUPP GmbH + CoKG in Absprache mit der Gemeinde beauftragt und von der Firma „blfp planungs gmbh“ in Friedberg ausgeführt.

Stellung und Interessen des Vereins

Bad Salzhausen ist aufgrund der plötzlichen Schließung der Therme ins Zentrum des medialen Interesses der gesamten Region getreten. Diese Situation hat dazu geführt, dass sich verschiedene Gruppierungen gebildet haben oder bestehende aktivieren z.B. die Gruppierung „Die Therme soll Leben“, ein „Workshop Leitbild Salzhausen“ und insbesondere der „**Trägerverein GesundheitsBadSalzhausen e. V.**“ um die Stadt als Betreiber des Bades durch ehrenamtliche Zuarbeit, Beiträge, Spenden und organisatorische Hilfe zu unterstützen, auch und insbesondere, was die Entwicklung eines **Gesamtkonzeptes** für Bad Salzhausen betrifft. (1)

Der Verein wurde am Tag der Schließung der Therme gegründet und wurde unter der Registernummer VR 3205 durch das Amtsgericht Friedberg als gemeinnütziger Verein ins Vereinsregister aufgenommen. Die aktiven Mitglieder treffen sich in kurzen Abständen zwei- bis dreimal monatlich und erarbeiten gemeinsam mit den o.a. angeführten Gruppierungen und dem Kneipp-Verein Bad Nauheim-Bad Salzhausen ein erneuertes Konzept und einen neuen „Kurgedanken“.

Die vorliegende **Stellungnahme** wurde im Detail diskutiert und der Vorstand damit beauftragt, die Stellungnahme zu formulieren und einzureichen. Somit bezieht sie sich ausdrücklich auf das Gebiet „Kurstraße“, ist aber auch als Ausdruck einer Vision vom Gesundheitsbad Salzhausen und eines neuen Kurkonzeptes zu verstehen. Bei allen **Einwendungen** ist das **Kriterium der Gebietsverträglichkeit** von entscheidender Bedeutung für jedes Planänderungs-Begehren.

Abwägung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Belange

Einwendungen von Bürgern aus der Region, privaten Liebhabern, Institutionen wie Kliniken und Beherbergungsbetriebe

Gesundheitspolitisch ist sowohl der zukünftige als auch der gegenwärtige Wert des Kurortes für die gesamte Region zu beachten. Salzhausen dient in erster

3/8

Linie der Erholung, Rehabilitation und Gesunderhaltung der Bevölkerung eines weiten Umkreises und einer speziellen Gruppe von Liebhabern aus dem ganzen Bundesgebiet, die hier noch Ruhe und Erholung finden. Mehrjährige Abriss- und Bautätigkeit mit entsprechender Verkehrsbelastung sind völlig kontraproduktiv und zerstören das Image komplett.(2)

Eine **Zersiedelung** des Badeorts Salzhausen sollte auf jeden Fall vermieden werden. Die beiden großen Orte des sogenannten „Kneipp-Dreiecks“ Bad Vilbel und Bad Nauheim haben u.E. ihren Charakter als Kurorte weitgehend eingebüßt. Dort sind zwar große Wellness-Centren und Bäder-Landschaften im Bau oder geplant; die Stadt- und Kurbereichsgrenzen sind jedoch kaum noch zu erkennen. Bad Salzhausen kann jetzt noch werben mit „**Der kleinste Kurort mit den meisten Quellen**“ und sollte gegenüber den beiden großen Mitbewerbern auch in Zukunft einen **Kontrapunkt** setzen. Für die gesamte Region wäre es ein großer Verlust, wenn der Charakter Salzhausens in seiner landschaftlichen Schönheit, Denkmalwürdigkeit und Insellage geschädigt würde. (3)

Alle Mitbürger, die eine schnelle Runderneuerung und energetische Sanierung der Therme mit den zugewiesenen Bundes-Mitteln in Höhe von 2,25 Millionen Euro erwarten, um wieder das Sole-Bad für ihre Gesunderhaltung oder Gesundung nutzen zu können, werden sich mit jahrelanger Bautätigkeit nicht anfreunden, zumal diese die Zukunft des Bades entscheidend beeinträchtigt. Was die Therme betrifft, ist Eile geboten; was die gesundheitspolitischen Belange des Landes Hessen betrifft, ebenso. Was **die Interessen der Bauwirtschaft** betrifft, gibt es in und rund um Nidda große Beschäftigungsfelder in Harb, Borsdorf und Nidda selbst, im ehemaligen Hornitex-Areal, im Sanierungsgebiet Schillerstraße usw. Die weithin geäußerte und in den o. a. angeführten Vereinigungen diskutierte Auffassung ist folgende:

Der Spekulation in und um das Kurzentrum herum und der wirtschaftlichen Ausbeutung der landschaftlichen Schönheit ist unbedingt Einhalt zu gebieten. Keine Umnutzung des Kur-Sondergebiets „Kurstrasse“ im Flächennutzungsplan!

Baugebiet „Die Kurstrasse“ im Kursondergebiet

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Kurstraße“ als Kur-Sondergebiet ausgewiesen und soll mit dem vorgelegten Bebauungsplan umgewidmet werden, damit eine Wohnbebauung möglich wird. Soweit uns bekannt, hat sich die Familie/Firma LUPP das Areal vertraglich gesichert. Die vorhandene Bebauung durch das ehemalige Hotel am Landgrafenteich soll komplett abgerissen und durch mehrstöckige Wohnbebauung ersetzt werden.

Das ist aus mehreren Gründen abzulehnen:

Die Stadt beabsichtigt einerseits Bad Salzhausen zu einem modernen Gesundheitszentrum umzugestalten und um eine Long-Covid-Klinik und eine Hautklinik zu erweitern, andererseits soll ein vorhandener und mindestens in Teilen verwendbarer großer Baukörper entfernt werden.

Die Flächenreserven der Gemarkung Salzhausen sind sehr begrenzt, was die Ausweisung von Kur-Sonderflächen und Standorten für Kliniken usw. betrifft. Im vorliegenden Fall gehört aus historischen Gründen das Kursondergebiet „Kurstrasse“ zwar zur Gemarkung Nidda, aber aus ordnungspolitischen und landschaftsordnenden Gründen sollte es auf jeden Fall zu Salzhausen gehören.

In diesem Zusammenhang muss ein weiteres Argument erörtert werden:

Es wird in Nidda immer wieder vorgetragen, dass Salzhausen mit Nidda „zusammenwachsen“ solle. (In diesem Zusammenhang spielen die angrenzenden Grundstückskäufe der Familie/Firma LUPP in Richtung Nidda möglicherweise eine Rolle.) Auf keinen Fall sollte die katastermäßige Zugehörigkeit zu Nidda dazu benutzt werden, um die wirtschaftlichen Interessen der Firma LUPP durchzusetzen.

Umnutzung des Hotels am Landgrafenteich

Aus Gründen der Gebietsverträglichkeit sollte das Gebiet weiterhin als Standort für Kureinrichtungen, Hotels und/oder Kliniken genutzt werden. Dafür bietet sich der vorhandene Baukörper in hervorragender Weise an.

Der vorhandene Baukörper des ehemaligen Hotels am Landgrafenteich ist architektonisch gelungen, in die Landschaft eingepasst und wird der Initiative „SOS-Brutalismus“ des Architektur-Museums in Frankfurt gemeldet. (Auch der

Denkmalschutz sollte hier tätig werden.) Der Bau ist sanierungswürdig und in der Grundsubstanz solide, nach Aussagen diverser Fachleute. Als derzeitiger Standort der Behinderten-Hilfe natürlich viel zu groß und von den Räumlichkeiten her eher ungeeignet. Dass das geplante Baugebiet ein „inklusives“ Konzept beinhalte, scheint eine vorgeschobene Schutzbehauptung zu sein und inzwischen (wie die „Baustraße) längst in Teilen kassiert zu sein.
Das große gut gegliederte Gebäude soll komplett abgerissen werden.

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Nidda sieht wie die geplanten Neufassungen der Bundes-Bau- und Energieeffizienz-Gesetze allerdings eine **Umwidmung und -nutzung** vorhandener Bausubstanz vor. **Sanierung statt Abriss!**

Deshalb erfolgt durch die o.a. angesprochene und institutionalisierte Öffentlichkeit folgende:

Abmahnung

Wir fordern Sie auf, die Bausubstanz des Hotels am Landgrafenteich zu erhalten und das Abrissvorhaben einzustellen, um die politische Wende zum allgemeinen Klimaschutz auch in unserer Region zu befördern. Eine Umnutzung der Gebäudesubstanz ist im Sinne des bestehenden Flächennutzungsplans möglich und zwingend geboten.

Weitere Bemerkungen

Hilfsweise soll folgendes zum vorliegenden Bebauungsplan angemerkt werden:
 Die Planung ist in keiner Hinsicht als innovativ zu betrachten und missachtet die natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten des Geländes und des Baumbestandes in Gänze. Eine organische Einpassung der Baufenster findet nicht statt; man kann vom „Gestaltzwang der Geometrie“ sprechen. Die vorgesehene Bebauung ist in herkömmlicher Weise schematisch und ausschließlich unter Kosten-Nutzen-Verdichtungs-Gesichtspunkten entstanden. Ein integriertes Elektromobilitätskonzept für alle zukünftigen Bewohner fehlt ebenso wie ein integriertes Klimakonzept. Wenn schon in Salzhausen gebaut wird, dann sollte eine solche Siedlung „Leuchtturm- Charakter“ für die Vogelsberg-Region haben und einen Anziehungspunkt für Kur- und andere Gäste bilden.

6.2

Hier stehen eindeutig in **Abwägung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Belange** die Gewinn-Maximierungsinteressen des Investors im Vordergrund.

Wir halten die „Inklusionsidee“ an sich für wegweisend, aber in der geplanten inzwischen „abgespeckten“ Version für argumentativ vorgeschoben, genau so wie die zunächst zugesagte „Baustraße“, die später ein Radweg werden sollte.

Über die bei Ausführung des Bauvorhabens zu erwartenden Bauverkehre wird von anderer Stelle eine entsprechende Stellungnahme erfolgen. Im übrigen kann an dieser Stelle noch angemerkt werden, dass das neue „Kurkonzept“ für das zwischen den beiden Teilen des Kurparks liegende Gebiet eine weitgehende **Verkehrsberuhigung** vorsieht.

Fazit

1.) Eine Umwidmung des Kur-Sondergebiets in ein **allgemeines Wohngebiet** ist aus Gründen der Gebietsverträglichkeit **nicht möglich**.

2.) Wir fordern ein **spezielles Abriss-Moratorium** für das Hotel am Landgrafenteich. Der Abriss bedarf einer Genehmigung unter der Maßgabe des Gemeinwohls, also der Prüfung der sozialen und ökologischen Umweltwirkungen. (4)

Fußnoten:

1. Gespräche mit dem Bürgermeister haben ansatzweise eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit erkennen lassen, ein Konzeptpapier des Vereins zum Weiterbetrieb des Solebades mit entsprechenden Vorschlägen wurde vom Magistrat bislang nicht beantwortet.

2. Selbst die ursprünglich zugesagte „schonende“ Baustraße zum Gebiet „Kurstraße“ wurde inzwischen aus Gewinn-Maximierungsgründen“ einkassiert. Der Bürgermeister war sich nicht zu schade, die Streichung seiner Zusage aus dem Protokoll der Ortsbeiratssitzung zu verlangen!

(3) Das gilt auch für das zweite ausgewiesene **Baugebiet West** an der Berstädter Straße. Hier ist ein Zusammenwachsen mit Geiß-Nidda zu vermeiden.

(4) „Statt Abriss und Neubau stehen wir für Erhalt, Sanierung, Umbau und Weiterbauen im Bestand.“

(Zitat aus dem offenen Brief der 170 Fachleute an die Bundesministerin Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)