

FIRU Koblenz GmbH
- Christian Franké -
Schloßstraße 5
56068 Koblenz

BUND KV
Rheingau-Taunus
Sabine Kohlstadt

[kohlstadt@die-
wildrose.de](mailto:kohlstadt@die-wildrose.de)

per E-Mail an firu-ko@firo-ko.de

Heidenrod
19.08.2021

Laufenselden „Rechts vom Berndrother Weg“
Teiländerung Flächennutzungsplan(FNP) und
Bebauungsplan (B-Plan) Sonderbaufläche Pflegeheim
- Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.07.2021 -

Sehr geehrter Herr Franké,

vielen Dank für Ihre Aufforderung zur Stellungnahme
betreffend o.g. Vorentwurf Pflegeheim in Laufenselden vom
05.07.2021. Der Investor beabsichtigt die Errichtung eines
Alten- und Pflegeheims mit rund 100 Zimmern und Gewerbe.
Zur planungsrechtlichen Umsetzung der rund 5.000 qm
Sonderbauflächen sind im Parallelverfahren sowohl die
Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung
eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Namen und im Auftrag des BUND Hessen e.V. nehme ich
hierzu fristgerecht Stellung.

1. Entsiegelung

Der AK Flächenschutz des BUND Hessen schreibt 2018: "Der
Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke zählt
heute in den Industrienationen zu den drängendsten Umwelt-
problemen. Grundsätzliches Ziel muss eine Vermeidungsstra-
tegie bei der Neuinanspruchnahme von Flächen und von
Neuersiegelungen sein. Daher ist der Grundsatz „Ent-
siegelung bei Neuversiegelung“ konsequent anzustreben."
In diesem Sinne wäre vorab zu überlegen, wo eine derart
große Fläche entsiegelt werden kann.

2. Alternativen

Ökologisch vorteilhafter wäre, pflegebedürftige Senioren in
Bestandsgebäuden zu betreuen. Entsprechende Um- und Anbauten
für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger
unbebauten Boden und weniger Ressourcen verbrauchen.

Alternative Baulichkeiten wie z.B. das ehemalige Kinderhaus Bärenherz in Laufenselden wurden laut Vorentwurf nicht geprüft. Auch eine Suche nach alternativen Baufeldern z.B. Lücken in bereits bestehenden B-Plänen wurde nicht dokumentiert. Im nahen Bad Schwalbach stehen außerdem große Klinik- und Hotelgebäude leer.

3. Nachverdichtung unzutreffend

Die unter I 1.2 Ziele und Zwecke der Planung behauptete Nachverdichtung ist unzutreffend. Mit dem Pflegeheim wird keine Baulücke geschlossen, sondern im Gegenteil die Bebauung in den naturnahen Bereich der Wöllbachaue erweitert.

4. Funktion der Talaue

Talauen erfüllen wichtige Umweltdienstleistungen (Frischluftzufuhr, Vernetzungslinien, Grünzüge, Wasserrückhalt). Besonders ortsnahe oder innerörtliche Talzüge dürfen nicht eingeeignet werden um diese wichtigen Funktionen nicht zu beeinträchtigen.

Folgerichtig begrenzt der gültige Flächennutzungsplan die Bebauung des oberen Wöllbachtals auf eine Häuserreihe entlang der Berndrother Straße. Der rund 38 m lange Gebäuderiegel würde mehr als die Hälfte der bisher unbebauten Talseite verriegeln. Eine solche Einengung ist nicht unwesentlich sondern durchaus erheblich.

5. Klimarisiken

In den letzten Monaten hat Deutschland ökologische Katastrophen erlebt, an denen Mensch und Umwelt über Jahre zu leiden haben. Extreme Regenfälle und Unwetter können auch Heidenrod treffen. Es wäre fatal, wenn gerade Pflegebedürftige und Gebrechliche hiervon betroffen wären.

Im Ortsteil Laufenselden münden einige Bäche in den Dörsbach. Es sollte vorab geklärt werden, ob der Bau das Risiko für Unwetterschäden in der Ortslage erhöht. Für das Umfeld von Laufenselden könnte (derzeit von der hessischen Landesregierung gefördert) eine hydrologische Starkregen-Risikoanalyse erstellt werden. Das Ergebnis sollte in die Entscheidung einbezogen werden.

6. Verkehrszunahme

Ein vollstationäres Pflegeheim mit 100 Zimmern zuzüglich Cafe und Gewerbe würde das Verkehrsaufkommen u.a. in der Ortsmitte von Laufenselden weiter erhöhen. Allein für

MitarbeiterInnen und BesucherInnen werden 37 Parkplätze vorgehalten. Hinzu kommt der Andienungsverkehr für Großküche, Wäscherei und weitere Dienstleister. Die notwendigen Fahrten zu unterschiedlichen Zeiten (Schichtdienst) und divergierenden Ortsteilen kann der ÖPNV kaum abdecken.

7. Landwirtschaft

“Derzeit gehen in Hessen im Durchschnitt der letzten vier Jahre täglich rund 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren.” schrieb der AK Flächenverbrauch des BUND Hessen bereits 2018. Dieser Tendenz gilt es entgegen zu wirken und die bäuerliche Landwirtschaft zu stärken.

8. Landschaft

Das von Weiden, Wiesen und Feldern ländlich geprägte Wöllbachtal würde von einem Gebäuderiegel mit über 2.300 qm Grundfläche und bis 18 Metern Höhe unzulässig dominiert. Der Flächennutzungsplan lässt dies aus guten Gründen nicht zu.

9. Biodiversität

Durch das geplante Pflegeheim würden rund 5.000 qm lebendige Landschaft unter Bebauung, Parkplätzen und Verkehrsflächen verschwinden. Mit dem eingewachsenen Garten würden Bäume, Sträucher und Kräuter als vielgestaltiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet. Die in unter 6.5 vorgelegte Tabelle 2 zur Flächenbilanz als “Grünland” ist insofern unrichtig.

10. Fazit

Pflegemöglichkeiten für SeniorInnen zu schaffen ist ein wichtiges und vorausschauendes Ziel. Angesichts des Klimawandels müssen jedoch auch Flächenverbrauch und Standortrisiken vorausschauend bedacht werden. Hier wären umweltschonendere Alternativen möglich, diese sollten gesucht und gefunden werden. Aus Sicht des BUND ist die Wöllbachau aus den genannten landschaftsgestalterischen, ökologischen und naturschützerischen Bedenken als Sonderbaufläche nicht geeignet. Folglich ist die hier geplante Änderung des FNP ebenso abzulehnen wie der vorgelegte Vorentwurf zum B-Plan.

Mit naturnahen Grüßen

S. Kohlstadt

Sabine Kohlstadt
BUND KV Rheingau-Taunus