

An:  
Frau Ortsbürgermeisterin Alexandra Hirsch  
Ortsbeigeordnete  
Mitglieder des Gemeinderats  
Mitglieder des Bauausschusses  
-der Gemeinde Rheinzabern

cc:  
Herr Verbandsbürgermeister Karl-Dieter Wünstel

## **Antrag zum Vorgehen und Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs „Wohnanlage Alter Bahnhof“**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, Beigeordnete, Mitglieder des Gemeinderats und des Bauausschusses,

wir – eine Gruppe von Gemeinderatsmitgliedern aus allen Fraktionen – haben uns auf Basis der erlebten Vorgehensweise im Vorfeld und während der Bauausschuss-Sitzung am 26.10.2021 zum TOP Bebauungsplan-Entwurf „Wohnanlage Alter Bahnhof“ zusammengeschlossen um ein klares politisches Zeichen zu setzen. Wir stehen für eine transparente Politik ohne Interessenskonflikte, die ausschließlich auf das Wohl unserer Gemeinde und unserer Mitbürger ausgerichtet ist. Daher fordern wir:

### **1. KEIN URBANES GEBIET**

Wir beantragen hiermit die kategorische Ablehnung der im B-Plan-Entwurf formulierten Festschreibung der Gebietsform "Urbanes Gebiet".

### **2. AUSGEWOGENHEIT UND TRANSPARENZ**

Wir fordern die offensichtliche Bevorteilung des Investors umgehend zu beenden und ein ausgewogenes Gleichgewicht im Rahmen der Abwägung aller Interessen sicherzustellen.

a) Dem Investor als auch seinem Planer wurde ein ausführliches Rederecht bzw. die Möglichkeit der Vorstellung des eigenen Immobilien-Projekts eingeräumt, zuletzt im Rahmen des Vor-Ort-Termins und anschließenden Bauausschusses. Den betroffenen und anwesenden Anwohnern bzw. der Bürgerinitiative wurde dies nicht gewährt.

- Wir beantragen im Rahmen des Erörterungsverfahrens ein öffentliches Frage- bzw. Rederecht für betroffene Bürger (insbes. Anwohner, Bürgerinitiative, Einreicher von Widersprüchen/Stellungnahmen).

b) Die eingereichten Stellungnahmen der Bürgerinitiative, der SPD-Fraktion sowie der Fraktion Bündnis90/Die Grünen wurden weder öffentlich verlesen noch inhaltlich behandelt. Der breiten Kritik am Vorgehen wird sich nicht gestellt. Eine angemessene strategische Grundsatzdiskussion bzgl. der Zielsetzung und Konsequenzen für unseren Ort findet nicht statt. Das alleinige Abarbeiten von Einzelpunkten in „Salomitaktik“ im Rahmen des bisherigen Verfahrens wird dem nicht gerecht.



- Wir fordern eine ganzheitliche öffentliche Auseinandersetzung, welche im Sinne einer echten Abwägung alle eingereichten Stellungnahmen angemessen berücksichtigt, um ein strategisches „Zielbild“ für unsere Ortsentwicklung als Entscheidungsgrundlage der Gemeindegremien sicherzustellen. Dieser öffentliche Austausch kann z. B. im Rahmen eines Gemeindegremiums<sup>1</sup> oder z. B. in Form einer Bürgerversammlung erfolgen.
- Die Bürgermeisterin wird in diesem Zusammenhang zusätzlich beauftragt,
  - Vertreter der Denkmalschutzbehörde<sup>2</sup>
  - Experten bzgl. Städteplanung bzw. Kommunale Bauleitplanung<sup>3</sup> bzgl. der richtigen Festsetzung der Baugebietskategorie,
  - Sachverständige bzgl. der Thematik Verwaltungsrecht bzw. „Lärmschutz“ zur Sicherstellung der „langfristigen kulturellen Nutzung des Marktplatzes“
 zum o.g. öffentlichen Austausch zu laden um Transparenz bzgl. dieser Punkte sicherzustellen.

### **3. ERSTELLUNG EINES VERTRAGSENTWURFS (STÄDTEBAULICH/DURCHFÜHRUNG)**

Gemäß Beschlusslage aus 2018 ist ein städtebaulicher bzw. Durchführungs-Vertrag mit dem Investor zu vereinbaren. Wir beantragen hiermit die Verwaltung zu beauftragen, bei der Erstellung des Vertragsentwurfs mindestens die u.g. Punkte als „Gemeindeinteresse“ vertraglich abzudecken. Der Vertragsentwurf ist vor einer abschließenden Genehmigung eines B-Plans zur „Wohnanlage Alter Bahnhof“ unter frühzeitiger und angemessener Einbindung der Fraktionen im Gemeinderat zum Beschluss zu führen:

- Gutachten über Zustand des Bahnhofs, dessen Sanierungsfähigkeit und des Aufwands
- Kurzfristige Sicherstellung aller notwendigen Reparaturen zum Erhalt der Bausubstanz
- Verpflichtung der Komplettsanierung des Bahnhofgebäudes bis zu einem zu definierenden angemessenen Zeitpunkt
- Vereinbarung eines „wasserdichten“ gegenüber dem Investor wirksamen Sanktionsmechanismus, der die Einhaltung der vorgenannten Verpflichtungen sicherstellt (z.B. Hinterlegung einer Bürgschaft in signifikanter Höhe oder z.B. des Besitzübergangs an die Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung)
- Übernahmeverpflichtung aller (der Gemeinde) durch den B-Plan bzw. das Bauvorhaben entstehenden Folgekosten<sup>4</sup> durch den Investor. Die Bürgermeisterin wird in diesem Zusammenhang beauftragt, sich aufgrund der Haushaltsnotlage der Gemeinde mit der zuständigen Behörde der Kreisverwaltung abzustimmen; dabei ist auch zu prüfen, ob die aktuelle „Vorhabenart“ (Urbanes Gebiet) aus Sicht einer finanziellen Risikobetrachtung für die Gemeinde die Vorteilhafteste ist.
- Uneingeschränkte Sicherstellung der kulturellen Nutzung des Marktplatzes wie heute. In diesem Zusammenhang wird die Bürgermeisterin beauftragt, durch Einschaltung entsprechender Experten die verwaltungs- und privatrechtlichen Optionen der Gemeinde erarbeiten zu lassen
- Die Erteilung einer Baulast, der Verkauf oder eine Erbpacht von Gemeindeflächen o.ä. zu Gunsten des Investorenprojekts bedarf einer vorherigen angemessenen Diskussion in den Gemeindegremien. Die aktuelle, auf maximale Dimensionen konzipierte Investorenplanung basiert auf einer solchen weder angemessen diskutierten noch beschlossenen „Grundvoraussetzung“, Fläche von der Gemeinde zur Nutzung zu erhalten. Alleine schon unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller bauwilligen Bürger im Ort ist dieses Vorgehen höchst kritisch zu sehen.

<sup>1</sup> z.B. Gemeinderat, Ausschuss, öffentliche Arbeitsgruppe

<sup>2</sup> z.B. Fr. Kaffenberger

<sup>3</sup> z.B. Herr Busch, Kreisverwaltung

<sup>4</sup> z.B. Straßenbau, Gehwege, Kanal-/Strom/Wasser-Infrastrukturkosten, etc.



# BEGRÜNDUNG UND ANMERKUNGEN

## BEGRÜNDUNG UND ANMERKUNGEN ZU 1) KEIN URBANES GEBIET IN RHEINZABERN

- Unser Ziel ist eine nachhaltige und eine für alle Bürger und Beteiligten verträgliche Ortsentwicklung mit einem in Bauumfang und Bauhöhe reduziertem Planentwurf.
- Ein Urbanes Gebiet kann hier planrechtlich gar nicht festgelegt werden, aufgrund der fehlenden Zweckbestimmung, des Gebietscharakter und der Nutzungsmischung.
- Die vorliegende Planung als "Urbanes Gebiet" würde in Rheinzabern zu einem zu hohen Versiegelungsgrad und einem städteplanerischen Konflikt mit der Umgebungsbebauung führen, sowie die Gefahr eines Präzedenzfalles im Ort schaffen.
- Wir wollen keine Verstärkung unseres Ortes und kein ungebremstes Wachstum, sondern behutsames Sich-Einfügen unter der Wahrung der Interessen unserer Mitbürger.

Wir befinden uns gerade in der Abwägung eines B-Planentwurfs - mit Betonung auf *Entwurf*. Zahlreich vorliegende Einwände unserer Bürger/-innen und Behörden müssen unseres Erachtens besser im B-Planentwurf berücksichtigt werden. Wesentliche Änderungen sind jetzt noch möglich. Eine Abkehr von der vorgesehenen Festsetzung „Urbanes Gebiet“ löst nahezu alle folgenden Kritikpunkte.

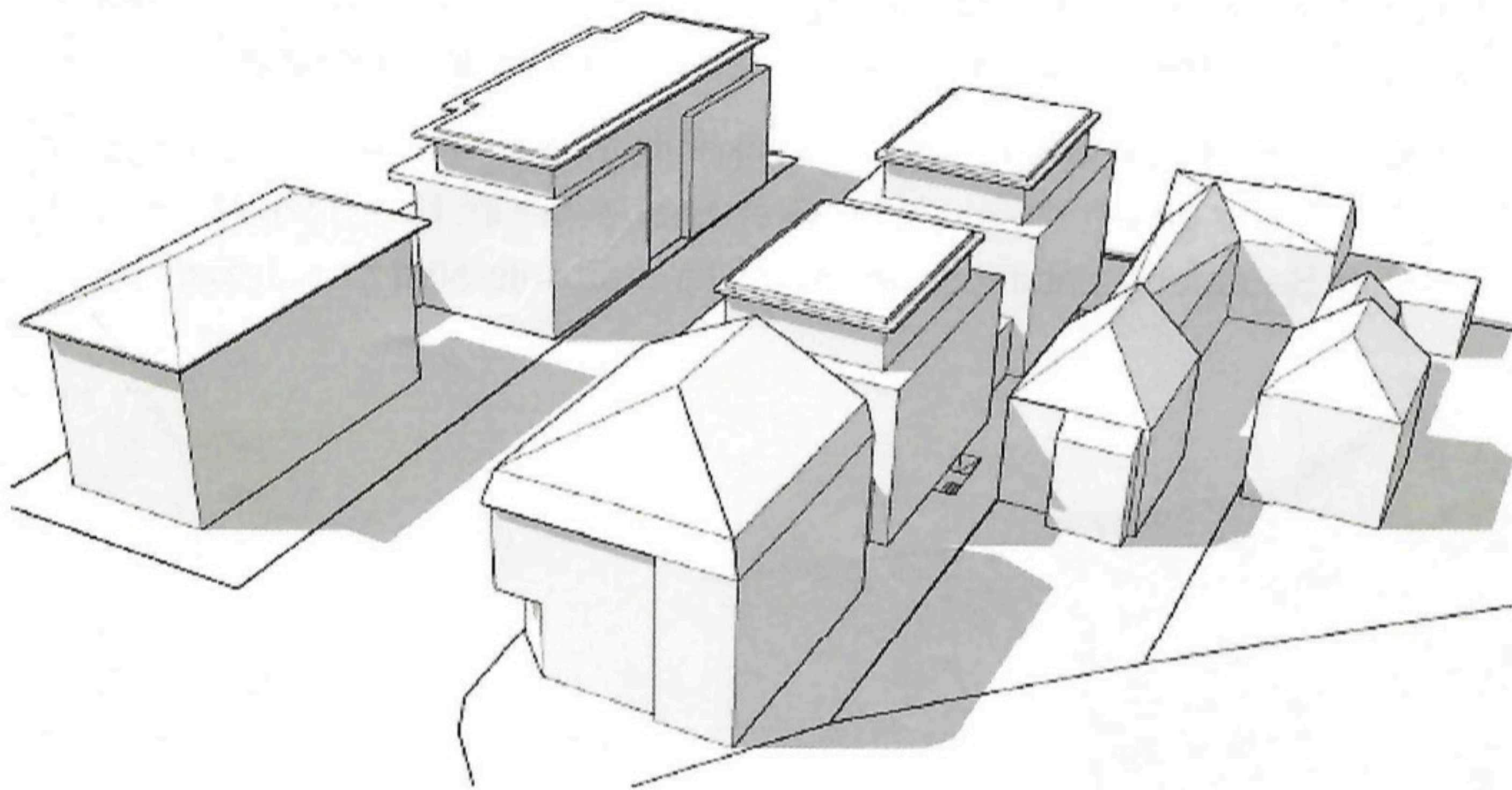


Abb.: 1

**a) „Urbanes Gebiet“ im Dorf Rheinzabern unangebracht:** Die Definition Urbanes Gebiet (MU): „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“<sup>5</sup>.

Die Baugebiet-Kategorie „Urbanes Gebiet“ entspricht dem „Leitbild einer Stadt“ der kurzen Wege. Ein typisches Urbanes Gebiet ist z.B. die Kaiserstraße in Karlsruhe oder auch der Rathausplatz in Würth mit Ladenzeilen, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Gewerbe, kombiniert mit sehr dichter Wohnbebauung. Eine so ausgeprägte Nutzungsmischung ist in der vorliegenden Planung nicht zu erkennen und auf dem kleinen Areal auch nicht zu erzielen.

Ein Urbanes Gebiet kann planrechtlich nur festgelegt werden, wenn die entsprechende Zweckbestimmung, der Gebietscharakter und Nutzungsmischung gegeben ist, oder umgesetzt wird. Ansonsten kann ein sogenannter „Etikettenschwindel“ unterstellt werden, wo „Urbanes Gebiet (MU)“ drauf steht, muss es auch gegeben sein und nicht nur, um die baulichen Vorteile zu nutzen.

<sup>5</sup> Quelle: Kommunalbrevier



Vor so einem Missbrauch des MU wurde vor der Einführung ins Baugesetzbuch von beteiligten Experten ausdrücklich gewarnt.

Die Ausführungen des Investoren-Planers im Rahmen der Bauausschuss-Sitzung am 26.10.2021 haben mehr als offensichtlich gezeigt, dass die Gebietsform „Urbanes Gebiet“ ausschließlich deshalb gewählt wurde, weil das Vorhaben sonst nicht in diesen exorbitanten Ausmaßen möglich wäre.

Die Anmerkungen des Investors im Rahmen des Vor-Ort-Termins der Bauausschuss-Sitzung am 26.10.2021, „Rheinzabern sei „mit >5000 Einwohnern als Stadt zu sehen“ um die Durchsetzung eines Urbanen Gebiets zu untermauern weisen wir als absurd zurück.

Es ist nicht die Aufgabe der Verwaltung oder des Gemeinderats, die Gewinnmaximierungsinteressen eines Investors in einem Maß zu unterstützen, das keinem anderen privaten Bauinteressenten entgegengebracht würde und in diesem die eigenen Gemeindeinteressen hintenan zu stellen.

*„ ... aus der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung geht hervor, dass die Anwendung des MU auf stark verdichtete städtische Gebiete beschränkt ist. Im Vordergrund der Festsetzung Urbaner Gebiete sollten städtebauliche, stadtstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Überlegungen stehen. Die Anwendung des MU zur reinen Erzielung einer hohen Verdichtung oder eines niedrigen Lärmschutzniveaus würde einen Missbrauch des Instrumentes darstellen. ...“<sup>6</sup>*

Die Umsetzung eines Urbanen Gebiets wäre ein Präzedenzfall in Rheinzabern. Dies wird weitere Begehrlichkeiten wecken – das Konfliktpotenzial durch die Verstärkung in den Nachbarschaften ist vorprogrammiert. Begehrlichkeiten weiterer Investoren werden geweckt werden.

Ein Urbanes Gebiet löst nicht die zu erwartenden Lärmkonflikte, z.B. aus Veranstaltungen auf dem Marktplatz, denn ab 22:00 Uhr gelten die gleichen Grenzwerte wie im Mischgebiet. Die mit zunehmender marktplatznaher Bebauung entstehenden Konfliktpotenziale sind grundsätzlich vollständig zu überdenken.



<sup>6</sup> Farina Bohnsack, „Das Urbane Gebiet“ (Masterthesis Stadtplanung)



**b) Folgekosten für die Gemeinde:** Alle neuen Baukörper bauen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum. Ein Verlassen der Gebäude führt direkt in den Verkehrsraum. (siehe den sehr breit geplanten Baukörper (MU2) auf dem ehemaligen Bahnhofsgarten) Ein Umbau, eine Verschiebung der Straße und das Anlegen von Gehwegen, wird seitens der Gemeinde aufgrund der Verkehrssicherungspflicht notwendig sein und finanziell zu Lasten der Gemeinde und damit der Allgemeinheit gehen.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades ist nicht sicher, ob das vorhandene Kanalsystem bei Starkregenereignissen ausreicht oder ob hier Investitionen nötig würden.

**c) Stellplatzsituation:** Die vorliegende Planung lässt erwarten, dass die rechtlichen Stellplatzvorgaben in der Praxis nicht erfüllt werden können. Dies wird die Parkplatzsituation im Umfeld zusätzlich verschärfen. Ohne Vorlage eines nachvollziehbar funktionierenden Konzepts darf keine „scheibchenweise“ Zustimmung zum Vorhaben erfolgen.

**d) Umgebungsbebauung:** Der städteplanerische Konflikt mit der Umgebungsbebauung wird schon anhand der 3D-Grafik (Abb.: 1) offensichtlich. Die Planung sieht 3 Vollgeschosse + 1 leicht zurück versetztes Staffelgeschoss vor. Die Reduzierung um 1 Vollgeschoss auf dann 2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss würde einen harmonischeren Übergang zur Nachbarbebauung bedeuten. In ähnlichen Gemengelagen wurde dem Rechnung getragen, z.B. "Ehemalige Gärtnerei" - Jockgrim, "Altes Gärtnereigelände" - Stadt Landau. Die Verwaltung hat bei vergleichbaren Bauvorhaben eine Ablehnung empfohlen - aufgrund einer nicht gegebenen Einfügung in die Umgebungsbebauung, z.B. Bauvoranfrage „Ehemalige Tankstelle“ in Jockgrim.

**e) Fehlende Grünflächen (auch für Spielplatz):** Die untere Naturschutzbehörde bemängelt in ihrer Stellungnahme die zu geringen Grünflächen. Mit dem Bahnhofsgarten entfällt eine große vorhandene Grünfläche (Abb. 3 Fläche 1). Deshalb muss die Grünfläche inkl. Baumbestand zwischen Areal Nr. 18 und Straße „Neun Morgen“ erhalten bleiben - ein weiteres Argument für ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet. Den zukünftigen Bewohnern der ca. 25 Wohneinheiten des Areals steht de facto weder keine Grünfläche noch ein Spielplatz zu Verfügung. Die LBauO RLP §11 (1) sieht hingegen vor, dass „*bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen*“ ist.

**f) Fehlende Versickerungsflächen:** Die untere Wasserbehörde moniert in ihren Einwänden die fehlenden Niederschlagsversickerungsflächen und regt an, diese in mehr Grünflächen zu integrieren. Auch Gemeinden, welche nicht selbst von Hochwassergefahr betroffen sind, stehen in der Verantwortung nicht noch mehr Niederschlagswasser in die Kanalisation und damit in Bäche und Flüsse zu leiten. Die aktuelle Planung führt auf Basis des geplanten „Urbanen Gebiets“ zu einer hochgradigen Versiegelung.





Abb. 3

**g) Rauchgas-Immissionen für zukünftige Bewohner:** Die zu erwartenden Rauchgas-Immissionen aus dem Kamin des Anwesens Nr. 16 auf die höher liegenden Fensteröffnungen im 4. Stock des geplanten Gebäude MU3, siehe 1. BImSchV, § 19, Absatz 2 bleiben unberücksichtigt. Es entsteht ein Immissionskonflikt durch die heranrückende Wohnbebauung in die Rauchgasfahne einer genehmigten Feuerstätte. Dies verletzt das Rücksichtnahme-Gebot. Bei ortsüblicher Bebauungshöhe entsteht dieses gesundheitliche Problem bzw. das Konfliktpotential für die neuen Bewohner nicht.

## **BEGRÜNDUNG ZU 2) AUSGEWOGENHEIT UND TRANSPARENZ**

**h) Sozialer Friede und Bürgerbeteiligung:** Nahezu alle angrenzenden Anwohner gaben schriftliche Einwände ab. Darüber hinaus wurde noch eine Unterschriftenliste abgegeben. Ebenso ein bemerkenswertes Memorandum und ein umfangreiches städteplanerisches Gutachten. Das macht eine große Unzufriedenheit und berechtigte Kritik an dem jetzigen Planentwurf deutlich. Die Abwägung sollte daher nicht auf formale Ausräumung der Einwände reduziert werden.

**i) Unklarheiten in der Sitzung zum Aufstellungsbeschluss (OG-Rat 28.06.2018):** Es hat den Anschein, dass die Tragweite des Planungsinhaltes den Gremien zum Aufstellungsbeschluss 2018 nicht in ausreichendem Umfang bewusst war. Es wurde mehrfach betont, dass über die Höhe der Baukörper noch debattiert werden kann. Geäußerte Fehlinterpretationen wurden vor der Abstimmung nicht klargestellt. Vielmehr wurde mehrfach empfohlen, man müsse „*ins Verfahren rein gehen*“. Nach Vorlage eines B-Planentwurfes wären „*noch weitreichende Änderungen möglich*“, z.B. die Geschosszahl.

Im Rahmen der Diskussion im Bauausschuss am 26.10.2021 wurde für alle Zuhörer offenkundig bestätigt, dass zumindest Teilen der Gremienmitglieder noch immer nicht bewusst war, dass mit dem Beschluss in 2018 zur Aufstellung des B-Plan-Entwurfs formal der Gemeindewille manifestiert wurde, obgleich dessen Inhalte ohne auch nur ansatzweise angemessene Beteiligung des Gemeindeinteressen maßgeblich vom Investor definiert war („Urbanes Gebiet“ etc.). Zumindest Teile der Ratsmitglieder fühlen sich getäuscht.



**j) Angeführte Höhenreduzierung (Sitzungsvorlage 30.06.2021):** Die Äußerung „Man wäre jetzt deutlich tiefer als die Umgebungsbebauung“ wird lediglich auf die Gaststätte bezogen. Die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung bleibt unberücksichtigt. Das bestehende östlich angrenzende Nachbaranwesen ist dem neuen Baukörper MU3 sogar näher als die Gaststätte und stellt die nächste Umgebungsbebauung dar (Abb.: 3: Draufsicht).

Die neu berechnete Höhenreduzierung der Neubauten beträgt nur geringfügige 40 cm.

### **BEGRÜNDUNG ZU 3) ERSTELLUNG EINES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS-ENTWURFS**

**k) Zustand Bahnhof:** Für die mündliche Willenserklärung den Bahnhof zu sanieren wurden seitens des Denkmalamts Zugeständnisse gemacht. Hierzu liegt bislang kein offizielles Konzept vor. Der Sanierungsaufwand ist unklar und für einen städtebaulichen bzw. Durchführungs-Vertrag – abhängig davon ob es sich hier um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt - liegt noch immer kein Entwurf vor.

Auch nach dem Beginn des Verfahrens sind keine erhaltenden Maßnahmen am Bahnhof zu erkennen.(siehe die zwei defekten bzw. fehlenden Fallrohre an der Dachrinne auf der Rückseite des Bahnhofs) (Abb.: 4). Es wird offensichtlich billigend in Kauf genommen, dass sich der bauliche Zustand weiter verschlechtert.



Abb.: 4



Auf Basis der zuvor genannten Gründe lehnen wir die aktuelle Planung ab und bitten den Gemeinderat unserem Antrag zu folgen.

Unterzeichner des Antrags (Gemeinderatsmitglieder):

Frank Otter, Bündnis 90/Die Grünen  
Herbert Späth — " —  
Annela Hübner CDU

Oliver Späth, Bündnis 90/Die Grünen

Arno Fried 4

Willy Kellmann, SPD-Fraktionssprecher OG Rheinthalen

Peter Müller SPD-Fraktion

Carmen Dreger SPD Fraktion

Leo Röder