

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Rheinzabern

An:

Frau Ortsbürgermeisterin Alexandra Hirsch

Ortsbeigeordnete

Mitglieder des Gemeinderats

Mitglieder des Bauausschusses

-der Gemeinde Rheinzabern

cc:

Herr Verbandsbürgermeister Karl-Dieter Wünstel

**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Gemeinderat Rheinzabern**

Fraktionssprecher
Heribert Spaniol

An den Tongruben 80d
76764 Rheinzabern
heribert.spaniol@web.de

Rheinzabern, 28.09.2021

Antrag für eine Änderung des B-Plan Entwurfs „Wohnanlage Alter Bahnhof“

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

wir beantragen den B-Plan nicht in der Kategorie "Urbanes Gebiet" festzusetzen. Ziel unserer Fraktion ist es eine nachhaltige und eine für alle Bürger und Beteiligten verträgliche Ortsentwicklung zu gewährleisten mit einem in Bauumfang und Bauhöhe reduziertem Planentwurf. Wir begrüßen grundsätzlich eine angemessene Nachverdichtung. Nach der vorliegenden Planung als "Urbanes Gebiet" würde es in Rheinzabern zu einem zu hohen Versiegelungsgrad und einem städteplanerischen Konflikt mit der Umgebungsbebauung führen, sowie die Gefahr eines Präzedenzfalles im Ort schaffen.

Wir befinden uns gerade in der Abwägung eines B-Planentwurfs - mit Betonung auf Entwurf. Zahlreich vorliegende Einwände von 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.

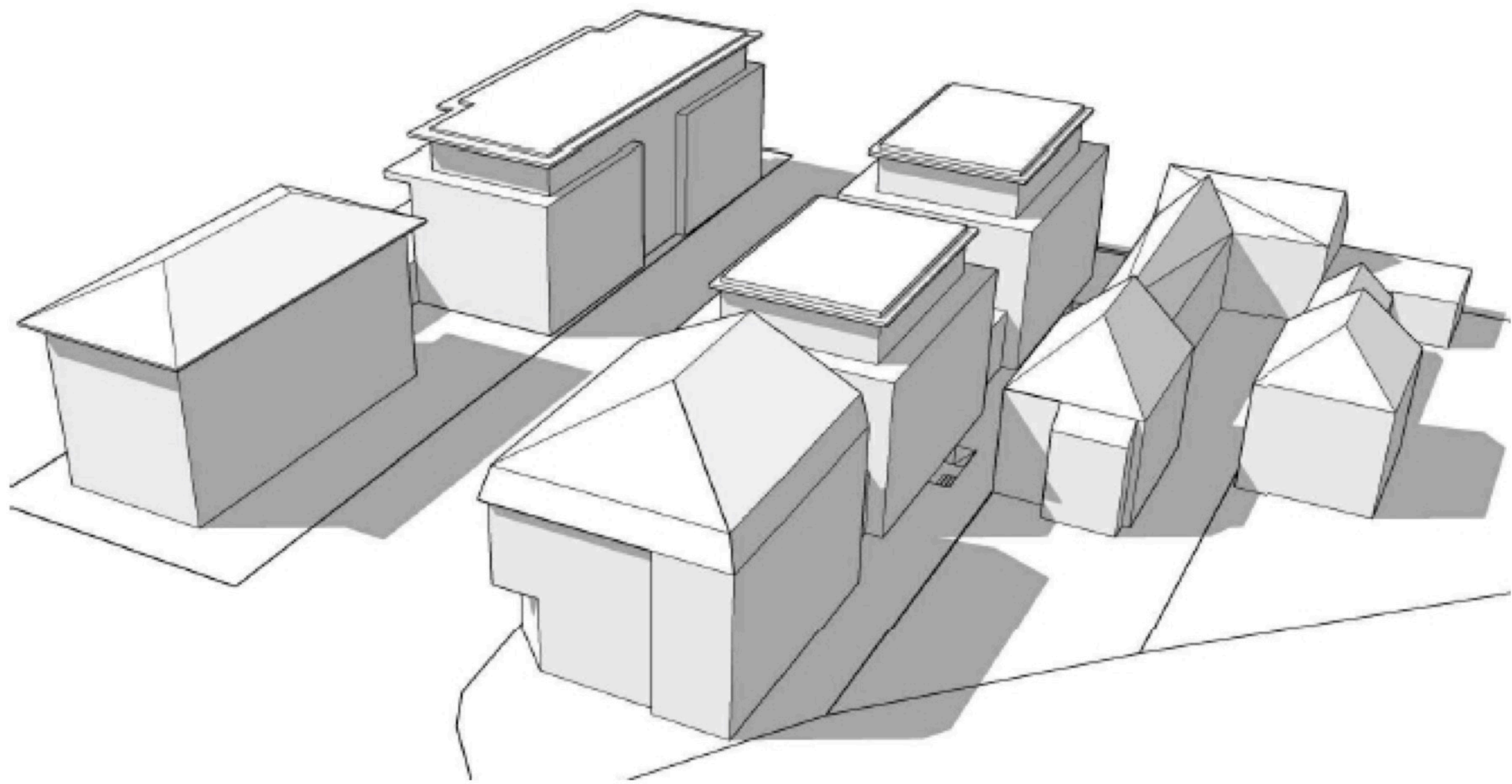


Abb.: 1

Begründung:

1. **„Urbanes Gebiet“ im Dorf Rheinzabern unangebracht:** Die Definition Urbanes Gebiet (MU): „Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“ (Quelle: Kommunalbrevier).

Die Baugebiet-Kategorie „Urbanes Gebiet“ entspricht dem „Leitbild einer Stadt“. 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. Auch durch eine (notwendige) Umwandlung einer sehr kleinen Teilfläche des bereits bestehenden Mischgebiets (MI) an der Grenze zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein MU für Rheinzabern nicht angebracht (vgl. Abb.: 2).

Ein MU erlaubt auf kleinen Grundstücksflächen eine verhältnismäßig hohe Bauweise mit entsprechend starker Versiegelung, wesentlich mehr als im MI und im WA. Vor einem Missbrauch des MU wurde vor der Einführung ins Baugesetzbuch von beteiligten Experten ausdrücklich gewarnt.

Die Umsetzung eines MU ist ein Präzedenzfall im Ort. Dies wird weitere Begehrlichkeiten wecken - Konfliktpotenzial ist vorprogrammiert.

Ein MU löst nicht die zu erwartenden Lärmkonflikte, z.B. aus Veranstaltungen auf dem Marktplatz, denn ab 22:00 Uhr gelten die gleichen Grenzwerte wie im MI.



Abb.: 2

2. **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.
3. **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.
4. **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.

5. **Fehlende Grünflächen:** Die untere Naturschutzbehörde bemängelt in ihrer Stellungnahme die zu wenigen Grünflächen. Mit dem Bahnhofsgarten entfällt eine große vorhandene Grünfläche (Abb.: 3 Fläche 1). Deshalb muss die Grünfläche, inklusive Baumbestand, zwischen Areal Nr. 18 und Straße „Neun Morgen“ erhalten bleiben. Ein weiteres Argument für ein MI bzw. WA.

6. **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 vorhandene Grünfläche zwischen Areal Nr. 18 und Straße „Neun Morgen“ bietet sich als Versickerungsgraben geradezu an (Abb.: 3: Draufsicht Fläche 2).

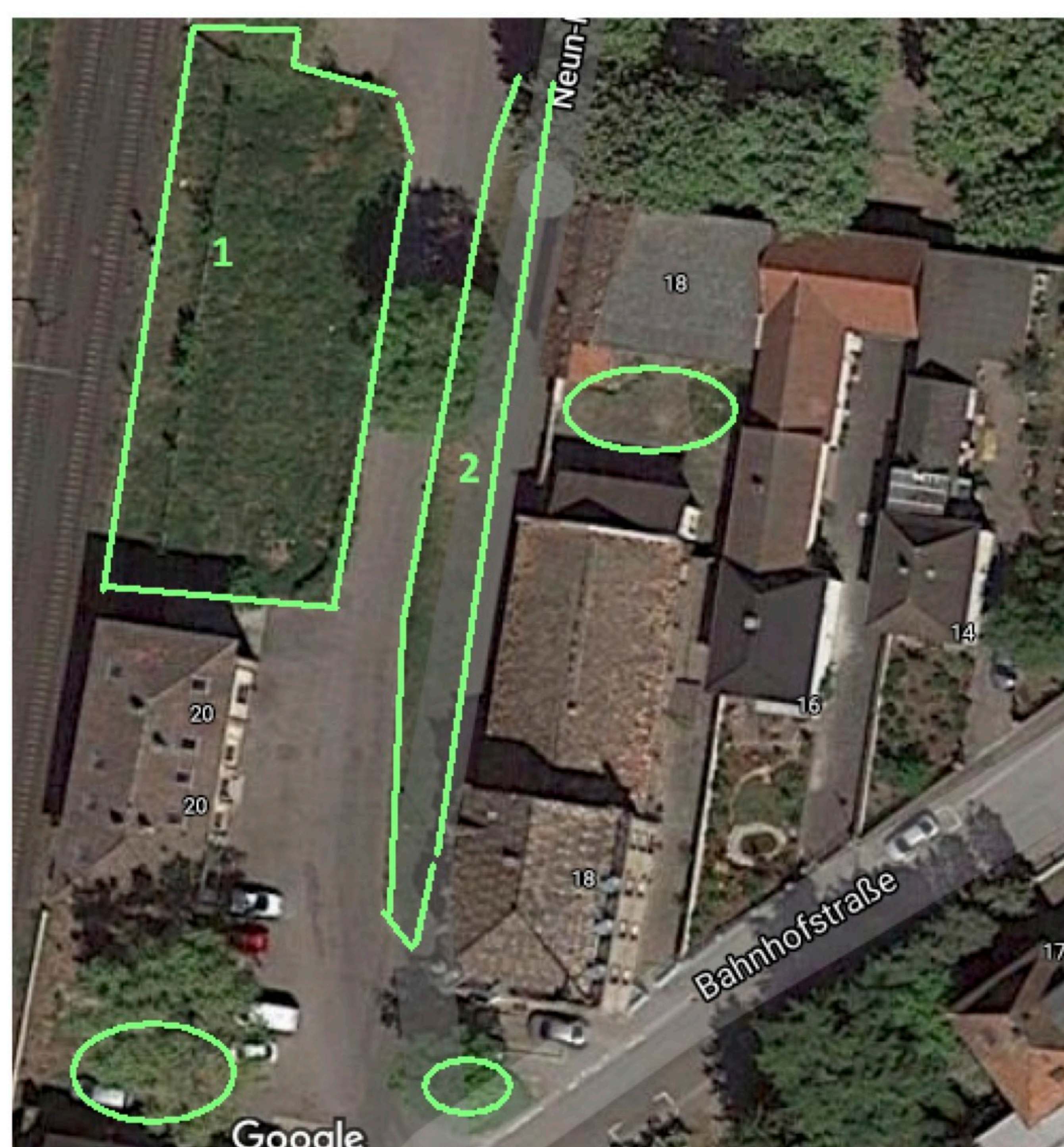


Abb.: 3

7. **Unklarheiten in der Sitzung zum Aufstellungsbeschluss (OG-Rat 28.06.2018):** Es hat den Anschein, dass die Tragweite des Planungsinhaltes den Gremien zum Aufstellungsbeschluss nicht in vollem 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 empfohlen ins Verfahren zu gehen. Nach Vorlage eines B-Planentwurfes wären noch weitreichende Änderungen möglich, z.B. die Geschosszahl.

8. **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 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.

9. **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 mit dem jetzigen Planentwurf deutlich. Die Abwägung sollte daher nicht auf formale Ausräumung der Einwände reduziert werden.

10. **Defizite:**

- Es gibt keinen Entwurf zu einem städtebaulichen Vertrag für die Erhaltung und Sanierung des alten Bahnhofs.
- Die zu erwartenden Rauchgas-Immissionen aus dem Kamin des Anwesens Nr. 16 auf die höher liegenden Fensteröffnungen des geplanten Gebäude MU3, siehe 1. BImSchV, § 19, Absatz 2 bleiben unberücksichtigt.

11. **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 Vertrag gibt es keine Vorlage.

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

Für die Fraktion

Heribert Spaniol