Dudenhofen, 5. Februar 2021

Verbandsgemeindeverwaltung
Römerberg-Dudenhofen
Fachbereich Lebensgrundlagen und Bauen
Rathaus Römerberg
67354 Römerberg

Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach"

Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Hook,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, haben uns vor ein paar Jahren ein schönes, bescheidenes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Pl.-Nr. xxxx Bebauungsplan Nördlich Boligweg, gebaut. Wir hatten dieses Grundstück ganz bewusst wegen seiner einzigartigen und eigentlich traumhaft schönen Lage gewählt. Wir und unser zweijähriger Sohn blicken vom Wohnzimmer und der Terasse überwiegend in den wunderbar angelegten Park des nunmehr mit vier großen Gebäuden (jeweils 7 Wohneinheiten) zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks mit der Pl.-Nr. 429/2. Die Lichtverhältnisse sind optimal (morgens aufgehende Sonne - Hausvorderseite -und abends untergehende Sonne im rückwärtiger Bereich. Wir waren beim Kauf schon sehr davon überzeugt, dass die Anlagen auf dem „Waltergrundstück" in ihrem Bestand voll und ganz erhalten bleiben bzw. allenfalls einmal auf den aktuellen Stand der Anforderungen gebracht bzw. ggf. in etwa gleicher Art und Größe wieder aufgebaut werden würde. Das gesamte Villengrundstück befindet sich in einem altersgerechten Zustand. Die Außenanlagen werden von einem Hausmeister gepflegt und die Heizung läuft, die Rolladen werden täglich bedient. So wird sicherlich kein Gebäude behandelt, wenn geplant ist, es abzureißen. Nein, so wird eine Anlage behandelt, wenn angedacht ist, sie wieder mit einer Familie zu bewohnen oder allenfalls zu renovieren. Jedenfalls konnten wir nicht mit der Errichtung eines derartigen Häuserkomplexes rechnen, der uns auch durch die nahe Grenzbebauung Licht vom Haus und Terrasse nimmt.

Unabhängig von der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme von Anwohnern der Trifels-/Kalmitstraße

und dem Boligweg, welche wir natürlich auch unterzeichnet haben, bringen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach" weitere nachfolgende Bedenken, Anregungen und Einwendungen vor:

A) Aufhebung des Feststellungsbeschlusses:

Gem. der Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros PISKE soll die vorhandene Villa abgerissen und durch eine zeitgemäßere Wohnbebauung mit vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils sieben Wohnungen ersetzt werden. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspreche diese Planung den Zielen der Ortsgemeinde für die Weiterentwicklung der Fläche im Ortskern.

Bereits zu diesen Aussagen haben wir viele Bedenken bzw. Fragen:

1. Besteht eine nachgewiesene Nachfrage für 28 wohl recht große und damit teuere Wohneinheiten?

2. Warum wird der evtl. Bedarf nicht vorrangig durch die im Ortskern vorhandenen sofort bebaubaren Grundstücke gedeckt? Gerne listen wir einmal die in der Ortslage baureifen Grundstücke auf.

3. Innerhalb anderer rechtskräftiger Bauleitpläne (z. B. Hofgraben) sind ebenfalls noch viele Grundstücke unbebaut.

4. Was ist mit den wohl mehr als 70 Bauplätzen im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den dreißig Morgen"?

5. Große Brachflächen zwischen der Carl-Zimmermann-Straße, Landauer- Str. und Killianstraße sind doch wohl ebenfalls zur Bebauung vorgesehen oder?

6. Wir fragen uns schon, ob es somit wirklich ein Ziel der Ortsgemeinde sein kann, für nur ein einziges Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen, eine kleine Luftoase und Biotop mitten im Ort zu zerstören, eine gepflegte Parkanlage zu vernichten, sehr alte Bäume zu fällen, über 3.000 m² zusätzlich zu versiegeln, obgleich viele andere Grundstücke sofort bebaubar wären ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

7. Mit einer derartigen Festsetzung einer Bebauung für das Villengrundstück entsteht doch automatisch auch ein Anspruch für eine solche Bebauung für das zweite Villengrundstück.

8. Auf Sicht gesehen bzw. für eine wirklich geordnete Bebauung wäre doch dieses zweite Grundstück in einen Plan einzubeziehen. Die heutigen Eigentümer wollen dies offenbar nicht, sondern haben sich der Interessengemeinschaft angeschlossen. Sie würden von dem geplanten Vorhaben noch wesentlich stärker beeinträchtigt werden als wir.

9. So ein Gesamtplan erstellt werden würde, wäre auch die Erschließung, z. B. über den jetzigen Privatweg (Verbreiterung) oder über die Speyerer-Str., vorzunehmen.

Im Übrigen fragen wir uns, für wen diese Planung wirklich vorteilhaft ist.

Nach unserer festen Überzeugung hat der bisherige Besitzer sicherlich keinen sonderlich großen Vorteil davon. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beläuft sich 270 €/m². Das sehr gepflegte Villengrundstück

mit Anlagen wäre sicherlich auf dem freien Markt für mindestens 1,7 Mio. € zu veräußern. Ganz bestimmt fände sich dafür ein wohlhabender Käufer, der es dann renovieren und auf den aktuellen technischen Stand bringen könnte. Selbst bei einem Abriss der Villa und einem evtl. Neubau wären keinerlei verkehrs- oder planungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Insofern erkennen wir weder für die Gemeinde noch für die jetzigen Eigentümer Vorteile in dem eingeleiteten Verfahren.

Wir bitten und beantragen daher, den in der Sitzung des Ortsgemeinderates Dudenhofen am 19.11.2020 gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hainbach" gänzlich aufzuheben.

Damit würden nicht nur unser Grundstück und das zweite Villengrundstück ihre Werte behalten. Wohl alle Bürger in unserem Baugebiet wären große Sorgen los (z. B. erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung).

B) Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens/Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange

Für den Fall, dass der Aufstellungsbeschluss nicht aufgehoben, sondern der Entwurf des Bebauungsplans weiter im Hinblick auf die allerdings in vielfältiger Hinsicht eingeschränkte Planungshoheit der Gemeinde weiter verfolgt werden soll, **bitten wir zumindest um Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Unseres Erachtens liegen die Voraussetzungen dafür nicht vor.**

Die Wohngemeinde Dudenhofen wird überwiegend geprägt durch eine Haus- Hofbauweise, Einfamilien-Doppel- und Reihenhäuser. Die vorgesehene maximale Verdichtung eines einziges Grundstücks entspricht nicht der sonst üblichen Bebauung.

Wie schon unter A) aufgeführt, kann die Schaffung von Wohnraum in diesem speziellen Fall sicherlich kein beschleunigtes Verfahren rechtfertigen.

Gem. Punkt 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros PISKE werden die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne hinreichende Begründungen negiert bzw. u. E. nicht hinreichend gewürdigt.

So heißt es unter Punkt 9. Denkmalschutz: Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Die vorhandene Villa (1936) und der Park sind u. E. in ihrem Bestand besonders schützenswert. Warum sollte die Denkmalfachbehörde nicht am Verfahren beteiligt werden? Im Übrigen verweisen wir in diesem Zusammenhang auf den Artikel in der Rheinpfalz vom 4. Januar 2021 „Plädoyer für Erhalt als Gedenkstätte".

Nach Punkt 2.2 und 6 bestehe keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebiete. Der dem Verfahren zu Grunde liegende Fachbeitrag Artenschutz von „Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer" mit Anlage zum FB Artenschutz 1 Erfassung verdeutlicht eindrucksvoll die Einzigartigkeit der vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt auf diesem Grundstück. Insofern ist es geradezu geboten, ein evtl. Bauvorhauben von zumindest einem anerkannten Naturschutzverband, z. B. der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V. oder dem BUND beurteilen zu lassen.

Die Interessengemeinschaft hat ebenfalls darum gebeten, einen Umweltbericht erstellen zu lassen.

Eigentum berechtigt nicht nur, sondern verpflichtet auch. Die bisherigen Eigentümer haben in diesem Sinne nicht nur die Villa erhalten, sondern auch die wunderbaren Außenanlagen mit einem einzigartigen Biotop in Stand gehalten. Wie schon zuvor ausgeführt, könnte die Villa sicherlich unter geringem Aufwand sofort wieder bezogen werden.

Zusammenfassend wird darum gebeten, im ggf. weiteren Bebauungsplanverfahren die Träger aller öffentlicher Belange (Landespflege-, Wasserrechts- und Naturschutzverbände und -behörden, Denkmalpflege) zwingend zu beteiligen.

C) Einbeziehung des Baugebietes in unser Baugebiet/Abrechnungserstattung

Hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung des Gebietes über unser Baugebiet merken wir Folgendes an:

1. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück soll über unser bereits endabgerechnetes Baugebiet angeschlossen werden.

2. Reichen dafür die Leitungskapazitäten überhaupt aus?

3. Warum wurde dieses Grundstück nicht gleich in unser Gebiet einbezogen?

4. Wollten es die seinerzeitigen Eigentümer ganz bewusst nicht?

5. Durch die Einbeziehung ändert sich doch unsere Abrechnungseinheit. Werden dann die Erschließungskosten neu berechnet und uns allen wird Geld erstattet?

6. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der zwingend notwendigen verkehrsberuhigenden Maßnahmen verweisen wir auf die Stellungnahme der Interessengemeinschaft.

Der Investor hat diese Woche Nägel mit Köpfen gemacht. Die wunderbare Parkanlage wurde in nur zwei Tagen völlig zerstört. Der Bürgermeister und der Beigeordnete waren vor Beginn der Abholzung über das Vorgehen informiert, ja, sie waren sogar fortlaufend vor Ort.

Die auch nach der Begründung des Bebauungsplans und erst recht nach dem Gutachten zu beachtenden Maßnahmen im Falle einer Rodung konnten doch gar nicht beachtet werden. Freitags wurden die zur Fällung vorgesehenen Bäume markiert, montags und dienstags einfach völlig abgeholzt. Wie soll da der Artenschutz gewährleistet worden sein?

Die offizielle Beteiligung der Öffentlichkeit endet erst kommenden Montag. Der Bürgermeister hatte der Interessengemeinschaft schriftlich zugesichert, dass am 15. Februar Gespräche geführt werden sollen (natürlich Urzustand). Die Handlungsweise des Investors hat dazu geführt, dass die Rechte aller Beteiligten, insbesondere der Gemeinde, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in einer beispiellosen Art und Weise verletzt, ja im wahrsten Sinne des Wortes abgeholzt wurden. Wir können bis heute nicht glauben, dass die Gemeinde keine Einwirkungsmöglichkeiten gehabt hätte. Auf jeden Fall hätte noch am Montagfrüh ein sehr deutliches Gespräch mit dem Investor geführt werden müssen. Evtl. hätte sofort eine polizeiliche Bauordnungsverfügung angedroht, eine mündliche Veränderungssperre in den Raum gestellt oder aber eine einstweilige Anordnung erwirkt werden können. Letztere hätte auch noch am Dienstag dazu geführt, dass

die Parkanlage wenigstens zu 50 % erhalten geblieben wäre.

Nach alledem wäre es unseres Erachtens nunmehr noch problematischer, kein normales Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass das radikale Vorgehen des Investors nichts an unseren Einwänden ändert, schließlich kann die Parkanlage wieder aufgeforstet und komplett neu gestaltet werden.

Wir scheuen uns nicht davor, weiterhin die Öffentlichkeit (Presse, SWR) zum Vorgang des Verfahrens entsprechend den obigen Darlegungen zu informieren.

Auch können wir uns vorstellen, so wir seitens der Ortsgemeinde keine überzeugende Abwägung unserer Einwände, Belange, Anregungen erkennen können, die Satzung in einem Normenkontrollverfahren überprüfen zu lassen. Wir sind sehr davon überzeugt, dass in einem solchen Fall noch mehrere Anwohner ein derartiges Verfahren unterstützen würden.

Wir bitten um Verständnis für unsere Anliegen.