

Stellungnahme(n) (Stand: 08.02.2021)

Sie betrachten: Wohnpark am Hainbach (OG Dudenhofen)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 07.12.2020 - 08.02.2021

Kontakt:	
Bürger ID:	
Stellungnahme:	Erstellt am: 07.02.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, im folgenden und in der Anlage meine Stellungnahme. Denkmalschutz: In der von den Bauherren eingereichten Vorlage des Bebauungsplanes (S16. Punkt 9 der Begründung) wird der Denkmalschutz nicht ausreichend gewürdigt. Das Bestandsgebäude wurde vom Architekt Dipl.-Ing. Karl Lochner entworfen und gebaut. Dieser hat in Dudenhofen 3 Gebäude entworfen und gebaut: - Boligweg 4 (ca. 1933-35), - Die jetzt zum Abrissvorgesehen Villa Boligweg 3 (1936-1938) und - ab 1941 die Villa Boligweg 1 Dipl.-Ing. Lochner arbeitete unter anderem an der Herz- Jesu-Kirche in Ludwigshafen mit dem für die Pfalz sehr wichtigen Architekten Albert Boßlet. U.a. war nach dem Krieg Stadtarchitekt in Ludwigshafen. Als weiteres Beispiels seines Schaffens verweise ich auf die 2018 renovierte Bibliothek in Ludwigshafen. Siehe hierzu den Artikel in der Rheinpfalz vom 26.06.2018: https://www.rheinpfalz.de/lokal/ludwigshafen_artikel,-will-verstehen-was-mein-vorg%C3%A4ngergedacht-hat-_arid,1202303.html Das Gebäude im Boligweg 4 wurde von der Gemeinde im Jahr 2017 als schützenswerte Bausubstanz eingestuft. Diese sollte umso mehr für das Gebäude im Boligweg 3 gelten. Stil, verwendete Materialien bis hin zu den originalen Mahagoni-Fenster sind noch vorhanden und für Dudenhofen einmalig für diese Epoche. Die Klärung, ob ein Kulturdenkmal nach § 3 DSchG vorliegt wurde bisher nicht erbracht. Vereinfachtes Verfahren für einen Bebauungsplan nach § 13 Bau GB Das vereinfacht Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist hier nichtzulässig: Gemäß § 13 BauGB kann eine Gemeinde für die Änderung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn - neben weiteren Voraussetzungen - durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung sind hier schon deswegen berührt, weil sich die Planung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu wurden in der Vorlage auch falsche oder fehlerhafte Angaben gemacht: Insbesondere die Berechnung der versiegelten Bestandsfläche. Auf S.21 der Vorlage werden 1000 qm als schon versiegelte Fläche angegeben. Eine einfache Überprüfung über das Portal: georlp.de ergibt für das Hauptgebäude eine Versiegelung von 244,4 qm und für die Nebengebäude 47,4 qm also gerundet aktuell 300 qm. Auch werden 500 qm noch nicht versiegelte Fläche auf öffentlichem Grund hinzugezogen. Somit wünscht der Bauherr also nicht wie angegeben 3100 qm neu zu versiegeln, sondern mehr als das doppelte nämlich rund 7.000 qm. Auch die Angaben zur Rodung wurden von den Bauherren und dem Planungsbüro falsch angegeben. Wie die aktuelle Entwicklung zeigt, wurden alle Bäume gefällt. Die Angaben in der Vorlage S.22 und S.23 das nur 36 von 55 Bäumen gefällt werden ist vorsätzlich und unrechtmäßig eingebracht worden. Weiter hält die Vorlage keine weitere Abwägung betroffener Interessen. Die bauliche Prägung der Umgebung wird gänzlich unterschlagen. Als Beispiel sei hier die Dachform genannt. Diese ist in der näheren Umgebung bei Wohnbebauungen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern bisher als unzulässig abgelehnt worden. Sei es im überplanten Gebiet „Nördlich Boligweg oder Dudenhofen Süd Änderung VII. Auch die Größe der Wohnblocks in Form und Höhe fügen sich nicht in die Umgebung ein.

Auch halten wir es für unzulässig zwar eine GRZ von 0,3 festzustellen, aber dann eine Überschreitung bis 0,7 zuzulassen. Es fehlt auch die Berechnung der GRZ II. Die Vergleichbarkeit mit den im B-Plan „Nördlich Boligweg“ gegebene Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung ist nicht gegeben. Ein weiterer Punkt der zumindest einem beschleunigten Verfahren entgegensteht ist die Planungsrechtliche Nutzung. Auf dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ ist der überwiegende Teil der jetzt zu beplanenden Grundstücke als Gartenland eingezeichnet. Die Bewohner des Gebietes „Boligweg-Nord“ durften also darauf vertrauen, dass wenn überhaupt keine Überplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren stattfindet. Das Architekturbüro Piske hat diese Kennzeichnung in seiner textlichen Festsetzung gelöscht (Punkt 4 Seite 5 der Begründung)

Immissionsschutz

Die Angaben in der Vorlage sind völlig unzureichend. Es wird nicht deutlich von welcher Fahrzeugzahl der Ing. Molt bei seiner Berechnung ausgeht. Hier muss auf das Aufstellungsverfahren „In den dreißig Morgen“ verwiesen werden, bei der die Fa. Piske dreimal die Anzahl der Fahrzeuge falsch in den Entwurf aufgenommen hat. Aktuell fahren ca. 25.000 Fahrzeuge täglich über die B 39. Auch wurde aktuell die Lärmschutzwand vom LBM als unzureichend, bzw. sanierungsbedürftig eingestuft. Die tatsächlichen Immissionen müssen nachgewiesen werden.

Verkehrerschließung

Es erfolgt keine Abwägung ob die angegeben Erschließung gesichert ist. Es wird nur angegeben, dass die Erschließung über die Kalmitstraße erfolgt. Die Zuwegung über den Boligweg wird nicht mit eingeplant. Außerdem wird der Verkehrsfluss über den Boligweg nicht berücksichtigt. Der Boligweg wurde in den 60er Jahren zu schmal gebaut. Gerade der Einmündungsbereich Boligweg/Speyerer Straße hält keinen größeren Verkehr in Richtung Wohngebiet „Nördlich Bolig“ mehr aus. Hauptsächlich, weil die Gegenrichtung als Abfahrt in den Ort von der B39 dient und von mehr als 6000 Autos täglich frequentiert wird. Regelmäßig kommt es zu kritischen Begegnungen von Fahrzeugen. Der Radfahrverkehr muss auf den Bürgersteig ausweichen. Hier sollte eine Planung den Radverkehr über die auszubauende Kalmitstraße und eine Verlängerung über den Hainbauch zu den Supermärkten in die Planung aufgenommen werden.

Gated Area,

Die jetzige Vorlage schafft eine Gated Area und passt nicht nur nicht von Größe und Formensprache nach Dudenhofen. Planungsrechtliche Vorgaben das sich die Gebäude oder die Zuwegung in den Ort und Bevölkerung einbindet fehlen.

Mit freundlichem Gruß