

Niederschrift
zur Bürgerinformation am 29.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB
zum Bebauungsplanverfahren „Löchle-Teil I“, Bad Dürkheim

Örtlichkeit: Haus des Bürgers Bad Dürkheim, Friedrich-Arnold-Saal
Podium: Herr Lamm (Büro Kommunalplan); Herren Stein, Prennig, Friedrich (Stadtverwaltung)

Anwesende Einwohner/Interessenten: 17 Personen und 1 Vertreter der örtlichen Presse
Beginn: 18.00 Uhr – Ende gegen 20.15 Uhr

Anlagen: PP-Präsentation vom 29.06.2022
Teilnehmerliste vom 29.06.2022

1. Einführung

Nach Begrüßung und Einführung in die Thematik von Seiten der Stadtverwaltung erläutert Herr Lamm das laufende Bebauungsplanverfahren „Löchle-Teil 1“.

Grundlagen sind die derzeit veröffentlichten Entwurfs-Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf BPlan mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht und Verkehrsuntersuchung), die in der Zeit vom 20.06. – 22.07.22 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und auch auf der städt. Homepage abrufbar sind.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation wird den Anwesenden der BPlan-Vorentwurf mit seinen Einzelheiten, Festsetzungen und Begründung vorgestellt (Anlage).

Auf alle Fragen der Anwesenden wurde ausführlich eingegangen.

2. Diskussion und Fragerunde

- Auf die Frage wie gebaut werden darf, wird auf das dem BPlan beiliegende Dichtemodell verwiesen und näher erläutert. Durch die topografische Hanglage oberhalb der Straße, die an den Wald angrenzt, ist eine höhere Baudichte möglich. Würden alle Grundstücke nach den künftigen Festsetzungen bebaut, entstünden max.63 WE für rd. 150 Einwohner.
- Zur Frage der Gebäudehöhe wird darauf verwiesen, dass stets die EFH als Bezugspunkt herangezogen wird und nicht das Straßenniveau, wie es ein Anwohner vermutete. Damit erscheinen die Gebäude nördlich der Straße viel massiver.
- Als nachteilig wurde empfunden, dass einige Anlieger ihre baulichen Möglichkeiten bislang nicht ausgeschöpft haben, ein künftiger Neubau dagegen viel massiver ausgeführt werden könne. Die Bestände sind somit im Nachteil, künftige Bauherren die Gewinner.
Antwort: Es erfolgt mit der jetzigen Planung auch eine Anpassung an heutige Verhältnisse. Man sollte aber auch nicht verkennen, dass für künftige Eigentümer (z.B. bei Veräußerung, Generationenwechsel etc.) die Vorteile ebenfalls nutzbar sind.
- Die Anregung, bei der späteren Überplanung im Gebiet „Löchle-Teil 2“ die jetzigen Festsetzungen zu übernehmen, wurde positiv aufgenommen.
- Die größten Probleme und Schwierigkeiten im Plangebiet sehen die Anwesenden eindeutig bei den verkehrlichen Belangen. Es wird die bestehende beengte Situation in der Straße „Am Waldrain“ gesehen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt ist.

Mit der künftigen Nutzung von weiteren Wohnungen entsteht noch mehr Verkehr und mehr Parkplatzbedarf, den die Straße nicht aufnehmen kann. Es wird befürchtet, dass der Parkraum im Plangebiet nicht ausreicht.

- Auf Unverständnis stieß die Aussage der Verkehrsuntersuchung, dass die vorhandene Leistungsfähigkeit der Straße Am Waldrain auch eine noch höhere Verdichtung „vertragen“ könnte. Die jetzige Situation führt bereits zu Gefährdungen und Engpässen.
- Darüber hinaus wird auch der Unmut über die zum Teil verkehrsbehindernde Parkweise einzelner Pkw-Fahrer zum Ausdruck gebracht.
- Angemerkt wird, dass eine dynamische Entwicklungsmöglichkeit im Gebiet fehlt und man sich eine evtl. ergebende Chance zu zusätzlichem Verkehrsraum (Grunderwerb Seitenstreifen) nicht aus den Augen verlieren sollte.
- Möglichkeiten zur Verbreiterung der Straßeneinmündung und evtl. Möglichkeiten zu Ausweichstellen entlang der Straße sollten mit den Anwohnern in einvernehmlicher Weise gefunden und realisiert werden. Im weiteren Verfahrensverlauf soll darauf eingegangen werden.
- Der Stellplatzschlüssel mit 2,0 wird von den Anwesenden positiv aufgenommen, allerdings wird bedauert, dass für öffentliche Stellplätze, auch in näherer Umgebung, kein Raum vorhanden ist (z.B. Besucherplätze).
- Zur Frage der Versiegelung wird darauf verwiesen, dass einheitlich eine GRZ von 0,6 (bis max. 0,8) wegen des vorhandenen Bestands festgesetzt werden soll. Dieses Maß der Verdichtung wird für die Entwurfsaufstellung überprüft.
- Die Nachfrage zu den großzügig eingetragenen Baufenstern wurde dahingehend beantwortet, dass diese der Baufreiheit und Entwicklung auf dem eigenen Grundstück diene.
- Die Höhenlagen der Grundstücke können anhand des Vermessungsplans mit den eingetragenen Höhenlinien genau nachvollzogen werden.
- Angeregt wird von Seiten eines Anwohners, die GRZ im südlichen Bereich auf 0,5 zu reduzieren.
- Für bisherige Bauten gilt der Bestandsschutz, erst nach Satzungsbeschluss greifen die neuen Festsetzungen. Alles was vor Rechtskraft der Veränderungssperre genehmigt wurde, kann gebaut werden.
- Auf die Frage zur Einhaltung einer Rettungsgasse wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Verfahrens auch die Behörden angehört werden, die Ihre fachlichen Stellungnahmen dazu einreichen werden.

Festgehalten wird, dass der BPlan eine geordnete Nachverdichtung gewährleistet, gegenüber einer weiteren Entwicklung nach § 34 BauGB, die noch mehr Baumasse zulassen würde.

Zum Schluss wird den Anwesenden empfohlen, eigene Anregungen schriftlich bei der Stadt einzureichen, die in die Überlegungen des weiteren Verfahrens mit aufgenommen werden sollen.

Bad Dürkheim, 30.06.2022
gez. Friedrich