

Sitzung des Ortsgemeinderates am 31.01.2019

Stellungnahme der FWG – Fraktion im Ortsgemeinderat Herxheim zu

TOP 5: Bebauungsplan „Quartier Obere Hauptstraße 32-36 u. 45“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, liebe Ratskolleginnen und Ratskollegen,

auch die FWG steht für eine Belebung und Aufwertung des Herxheimer Ortskerns. Bereits mit dem Erwerb der Flächen wurde der Wille zur Fortentwicklung des Innerortsbereiches bekundet. Die derzeitige bauliche Situation rund um die Ampel entspricht nicht dem Herxheimer Ortsbild wie wir uns das vorstellen. Diesen Bereich umzugestalten und aufzuwerten ist absolut begrüßenswert und notwendig. Ich denke wir sind uns alle einig, mit diesem Projekt schaffen wir die Grundlage für die zukünftige bauliche Erneuerung eines großen Herxheimer Filetstücks. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes für das Quartier muss uns bewusst sein, dass mit diesem Projekt bereits der Grundstein und Basis auch für weitere zukünftige Entwicklungen wie zum Beispiel des Bauhofgeländes gelegt wird.

Im Vorfeld bei der Entwurfsplanung hatten wir mehrfach Bedenken in Sachen Gebäudegröße und -höhe, Anzahl Stellplätze und der verkehrlichen Anbindung geäußert, verbunden mit der Bitte, die Gebäudegröße und somit die Anzahl Wohnungen zu reduzieren und ausreichend Parkplätze zu schaffen. Dies hätte dann auch die Verkehrssituation entschärft. Auch von einer „Begegnungsstätte“ auf einer Freifläche zwischen den Gebäuden war die Rede.

Nun soll der Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt werden.

Das Quartier liegt aktuell in einem Gebiet welches durch Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Bauplanungsrechtlich wäre das Gebiet aktuell als Mischgebiet einzustufen. Die Baunutzungsverordnung sieht bei Mischgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 vor. Hier im B-Plan wird nun ein Urbanes Gebiet festgelegt. Für den Investor hat dies den Vorteil, dass es zu keiner ausgewogenen Durchmischung von Gewerbe und Wohnen analog eines Mischgebietes kommen muss und dass die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf bis zu 3,0 erhöht werden kann.

Dies ermöglicht jedem Investor eine erheblich verdichtete Bebauung, welche in den vorgelegten Plänen auch so kommen wird.

Im Klartext bedeutet eine GRZ von 0,8, dass 80% der Fläche überbaut werden darf. Dabei sind mit wasserdurchlässigem Betonpflaster versehene Parkflächen bei dieser Begrenzung nicht enthalten.

In diesem Gremium wurde in der Vergangenheit sehr oft die nicht ausreichend vorhandenen Grünflächen bei Bauprojekten bemängelt. Mit einem höheren

Grünflächenanteil in diesem Bebauungsplan könnte das Quartier als zukunftsweisendes Leuchtturmprojekt dienen. Die Ortsgemeinde sollte hier vorangehen.

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wieviel umbauter Raum geschaffen werden darf. Hier im B-Plan ist die GFZ auf 2,0 festgelegt ... Uns sind in Herxheim keine B-Pläne bekannt, bei der diese Zahl so hoch ist, sprich soviel umbauter Raum auf einer Fläche geschaffen werden kann. In der Vergangenheit wurde bei einigen Bauprojekten die massive Bebauung kritisiert bzw. wurden mit Bedenken beschlossen. In dem vorgelegten Entwurf wird eine in Herxheim bisher nicht vorhandene verdichtete Bebauung ermöglicht.

Durch diese Möglichkeiten wurde die Anzahl der möglichen Wohneinheiten immer weiter erhöht. Bei den ersten Plänen wurde von 48 Wohneinheiten gesprochen, in der letzten Ratssitzung vom Dezember von 50 Wohneinheiten und in der Präsentation im Bauausschuss im Januar gar von 53 Wohneinheiten. Wir sind der Meinung das der Rahmen des vorliegenden B-Plans nun so weitreichend ausgelegt ist, dass dem Investor praktisch keine nennenswerten Beschränkungen vorgeschrieben sind.

Die im Plan vorgesehene vordere Bebauung (A4 und B) lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein, das ist gut und dagegen ist nichts einzuwenden.

Die rückwärtige Bebauung (A5, A6, A7) greift die vorhandene Baukubatur jedoch nicht auf. Die in Herxheim übliche dörfliche Struktur ist hier in keinster Weise verankert, es wird städtische Architektur aufgenommen. Weder die Gebäudebreite noch die Gebäudehöhe fügen sich ins Dorfbild ein. Eine erlaubte Firsthöhe von 14,58 m findet man im ganzen Bereich der Herxheimer Hauptstraße nicht bzw. so gut wie nicht.

Die rückwärtige Bebauung entfaltet zudem die Wirkung einer 4-Geschossigkeit. Zwar wird in der Präsentation erwähnt, dass es lediglich 3 Vollgeschosse wären, da das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sei, der Nachweis hierfür fehlt bis dato allerdings und wird auch aufgrund der hohen Zahl an Zwerchhäusern (Südansicht) in Frage gestellt. Unabhängig davon, ob es 3 oder 4 Vollgeschosse sind, geht eine 4 geschossige Wirkung vom Gebäude aus. Weiterhin dürfen sich zukünftige Bauvorhaben in näherer Umgebung (§ 34 BauGB) an der Quartiersbebauung orientieren und deren Maßstäblichkeiten (Wandhöhe, Firsthöhe, Kubatur) übernehmen. Das bedeutet, dass sich diese städtische Architektur von ganz alleine durch das Baurecht und den Einfügungsgrundsatz in der Hauptstraße fortsetzen kann und voraussichtlich auch wird!

Ich wiederhole nochmals:

Hier wird die Basis für die zukünftige Bebauung in der Nachbarschaft (z.B. Bauhofgelände) in Sachen Gebäudehöhe, Traufhöhe, Grenzabstände, Geschosßzahlen usw. gelegt. Dadurch muss bereits heute an alle südlichen Anwohner bzw. Nachbarn der Querhohlstrasse (und darüber hinaus) gedacht werden.

Zum Thema Stellplätze:

Die im B-Plan festgeschriebene „Begrenzung“ auf die Anzahl von 72 Stellplätzen ist eine Zahl ohne Wert. Es wird wohl nicht zu erwarten sein das ein Investor freiwillig mehr Stellplätze zur Verfügung stellt.

Des Weiteren werden den entsprechenden Wohnungsgrößen Stellplätze mit Parametern zugeordnet, die zwar das Gesetz hergibt, aber in der Praxis mit großer Sicherheit nicht ausreichen werden.

Auch die Nichtvorhaltung von ausreichend Besucherparkplätzen wird die Situation in den angrenzenden Bereichen nicht verbessern - im Gegenteil - die bereits in der direkten Umgebung vorherrschende Parkplatznot wird sich weiter verschärfen. Bei verschiedenen Bauprojekten konnten Bauherren sich auf die Landesstellplatzverordnung beziehen, da kein Bebauungsplan vorlag. Wir haben hier und jetzt mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit rechtverbindliche und der Situation entsprechende Vorgaben festzulegen.

Im Norden von Herxheim wird derzeit ein großes Wohnprojekt umgesetzt. Auch mit Tiefgarage etc. Dort sind im B-Plan 2 Stellplätze und ausreichend Besucherstellplätze vorgeschrieben und das ist absolut richtig. Es geht, wenn man will, warum hier nicht?

Zum Verkehr:

Laut Gutachten ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Oberen Hauptstraße befriedigend. Wir sprechen hier von zwei wichtigen Verkehrsachsen der Südpfalz, einmal und West-Ost und einmal in Nord-Südrichtung in dem Bereich des Projekts. Die Ein- und Ausfahrt in diese beiden wichtigen Verkehrsachsen ist mit „Sehr gut“ im Gutachten bewertet, allerdings nur unter der Voraussetzung rechts rein und rechts raus. Das ist nichts als graue Theorie! Die Fahrzeuge, die aus Westen oder Norden kommen, müssen erst mitten im Dorf wenden oder über die Querhohl und Niederhohlstrasse fahren, um dann aus Richtung Osten rechts reinzufahren. Die Fahrzeuge, die Richtung Osten oder Süden möchten, müssen rechts raus, ebenfalls über Querhohl bzw. Obere Hauptstraße, um dann zu wenden bzw. einen ordentlichen Umweg in Kauf zu nehmen ... Das wird so nicht funktionieren! Wir sind uns doch alle einig, dass wir in Herxheim den Innerortsverkehr reduzieren wollen ... das hier ist kontraproduktiv.

Zur Verdeutlichung: An jeder Ortseinfahrt in Deutschland steht ein gelbes Ortsschild. Die Theorie schreibt vor, dass ab dem Schild maximal 50 km/h gefahren werden darf. Warum werden nach und nach alle Ortseingänge baulich verändert und verschwenkt, um den einfahrenden Verkehr zu bremsen? Richtig! Weil es in der Praxis mit dem Ortsschild alleine nicht funktioniert, auch „Blitzen“ füllt nur die Staatskasse, bremst aber den Verkehr nicht! Und genauso wenig wird „rechts rein, rechts raus“ funktionieren!

Hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit soll die Ein- und Ausfahrt in die Querhohl absolut unkritisch sein!

Dies vor dem Hintergrund, dass die Querhohlstraße um lediglich 300 KFZ/24 h erhöht werden soll! Lediglich? Wie hoch ist denn aktuell die Verkehrsmenge in der Querhohlstraße? Wenn man die 300 Fahrzeuge auf die Hauptverkehrszeit rechnet (zwischen 22 und 6 Uhr fahren die wenigsten Bürger), dann ist das im Schnitt alle 2-3 Minuten ein zusätzliches Fahrzeug ... von den „Umwegfahrern“, die von links nicht auf das Grundstück kommen, ist hier noch gar nicht die Rede.

War der Gutachter denn mal vor Ort? Kennt er die Verkehrssituation? Kennt er die Enge der Straße und den Parkdruck? 300 zusätzliche Fahrzeuge, die mitten in der Querhohlstraße ein und ausbiegen sind unkritisch?

Die Stellungnahme der Verkehrsbehörde der Verbandsgemeindeverwaltung zu dieser Gesamtmaßnahme war ebenfalls kritisch und hat eine Reduktion der Bebauung angeraten. Auch dies sollte man bedenken, denn das ist die Behörde, die vorort sitzt und mit der Situation bestens vertraut ist.

Grünfläche:

Im B-Plan steht 20% der Fläche sind zu begrünen. 20% der zum Schluss übrig gebliebenen Fläche?

Je 4 Parkplätze ist ein Baum vorgeschrieben. Werden diese auch tatsächlich gepflanzt? Kommt dann auch rechtzeitig vor einem Feuerwehreinsatz die Kettensäge zum Einsatz, damit die Feuerwehr die erforderliche Stellfläche für die Drehleiter auch anfahren und nutzen kann? Bäume in Blumenkübeln ... funktioniert das auf Dauer?

Wir nennen uns Biodiversitätsgemeinde. Eigentlich schauen wir immer und überall, dass unsere Projekte und Entscheidungen mit Natur, Umwelt und Mensch in Einklang kommen ... Jeder sollte mal darüber nachdenken, ob das hier so alles passt.

Unverständlich ist auch, warum hier auf Klappläden verzichtet werden soll, die in der Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde vorgegeben sind. Das Café Schwanen und das Fachwerkhaus Detzel verfügen schon immer über die im Herxheimer Altortsbereich üblichen Klappläden. Bei anderen Bauprojekten im Geltungsbereich hat die Gemeinde gemäß der Gestaltungssatzung Klappläden vorgeschrieben ... Wir sagen: gleiches Recht bzw. Pflicht für alle ...

Bisher hat sich die FWG-Fraktion zum Thema Quartier Obere Hauptstrasse immer enthalten, in der Hoffnung, dass unsere genannten Vorschläge bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

In Summe, meine Damen und Herren, enthält das Regelwerk nun aber so viele kritische Punkte, die es uns unmöglich machen, dem B-Plan in dieser Form zuzustimmen.

Auch die Stimmen aus der Bevölkerung sprechen eine deutliche Sprache. Spricht man die Herxheimer Bürger an, stellt man fest, dass man kaum Befürworter dieser massiven Bebauung und der daraus resultierenden Verkehrssituation findet.

Bei kritischen Themen in einer Gemeinde bleiben Leserbriefe in der Tageszeitung nicht aus. Das ist auch gut so. Man findet fast immer Meinungen „pro“ und „contra“. Zum Thema Quartier Obere Hauptstrasse gab es auch schon diverse Leserbriefe. Allerdings allesamt „contra“.

Neben diesen vielen Argumenten, die gegen die Offenlage des Bebauungsplanentwurf zum jetzigen Zeitpunkt sprechen, müssen wir auch feststellen, dass aus der Bevölkerung viele Fragestellungen aufgeworfen werden.

Wir sollten das Quartier nicht am Bürger vorbei, sondern im Sinne der Bürger entwickeln. Die Herxheimerinnen und Herxheimer sollen beim Quartier positive Gedanken bekommen. Im Moment überwiegen jedoch die Bedenken.

Wir stellen daher den Antrag die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt zu vertagen, verbunden mit der Prüfung der von uns aufgeworfenen Argumente. Die Quartiersentwicklung ist ein wesentlicher Bestandteil der Zentrumsentwicklung. Deshalb wollen wir die Zeit auch dadurch genutzt sehen und den aktuellen Planentwurf durch mindestens einen weiteren Städteplaner überprüfen zu lassen, um eine zweite Meinung einzuholen. Ggf. entstehen hierdurch – ähnlich wie beim Zentrumskonzept - weitere Ideen, die wir einfließen lassen sollten.

Wir als Gemeinderat haben das Heft des Handelns in der Hand – nutzen wir es!

Meine Damen und Herren,
von Anfang an haben wir uns als Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Quartiersentwicklung mit Sorgfalt und ohne zeitlichen Druck vorzunehmen. Wir sollten uns heute nicht unter Zeitdruck setzen, sondern weiter mit Bedacht und Sorgfalt an der Quartiersentwicklung arbeiten.

Sollte unser Antrag keine Mehrheit finden, wird die FWG diesen Tagesordnungspunkt ablehnen und dieses Thema zukünftig weiter sehr kritisch hinterfragen. Wir wollen kein „Herxheim XXL“.

Vielen Dank!



- Christian Sommer -