Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 28.06.2019 bis zum 09.08.2019

Stadt Bad Dürkheim
Bebauungsplan Fronhof II, 2. Änderung Teilbereich Magnolienring

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Name der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange	**Datum der Rückäußerung**
01. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Landesplanungsbehörde, Ref. 13, Bad Dürkheim	12.08.2019 (keine Bedenken)
02. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde, Ref. 52, Bad Dürkheim	08.07.2019
03. Stadtverwaltung Bad Dürkheim Fachbereich 1 Innere Dienste, Organisation, Finanzen, Bad Dürkheim	-
04. Stadtverwaltung Bad Dürkheim Fachbereich 3 Bürgerdienste und Soziales, Bad Dürkheim	-
05. Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Bad Dürkheim, Bad Dürkheim	-
06. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, Kaiserslautern	11.07.2019
07. Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH, Abteilung Gas, Wasser, Strom, Bad Dürkheim	-
08. Stadtwerke Bad Dürkheim GbmH, Abteilung Kanalwerk, Bad Dürkheim	-
09. Finanzamt, Neustadt an der Weinstraße	-
10. Vermessungs- und Katasteramt, Landau	25.07.2019

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung abgegeben:

Name des Bürgers	Datum der Rückäußerung
11. Anwohner, Bad Dürkheim	15.07.2019 / 18.07.2019
12. Bauherrengemeinschaft Fronhof II, Bad Dürkheim	13.11.2018

Hermine-Albers-Straße 3 • 54634 Bitburg • Telefon 06561/ 944901 • E-Mail: info@i-s-u.de

Folgende Äußerungen / Informationen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor:	**Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung**

Nr. 02 | Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde, Ref. 52, Bad Dürkheim, Schreiben vom 08.07.2019	**Zu Nr. 02**
„… bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 28.06.2019 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Beschluss: Kein Beschluss erforderlich.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Nr. 06 | Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, Kaiserslautern, Schreiben vom 11.07.2019	**Zu Nr. 06**
„…die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sie keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.	Der Hinweis, dass keine Telekommunikationsleitungen vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden um die Angabe der zentralen Planauskunft ergänzt.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern. Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de“	
Beschluss: Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Nr. 10 | Vermessungs- und Katasteramt, Landau, Schreiben vom 25.07.2019	**Zu Nr. 10**
„…zur Stellungnahme folgendes:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:	
Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.	Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des Katasters mit Stand Mai 2018 erarbeitet.
2. Aus der Sicht der Bodenordnung:	
Eine gesetzliche Bodenordnung hat bereits stattgefunden und ist nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Aus der Sicht der Planung:	

Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Hinweis: Mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird uns als Behörde die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.“	
Beschluss: Kein Beschluss erforderlich.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Nr. 11 | Anwohner, Bad Dürkheim, Schreiben vom 15.07.2019	**Zu Nr. 11**
„…hiermit reichen wir unter Wahrung der Frist eine zusätzliche Einwendungen zum „Bebauungsplan Fronhof II – 2. Änderung, Teilbereich Magnolienring“ ein. Der Bauausschuss hatte am 08.06.2017 folgendes einstimmig beschlossen: Beschlussvorlage: „Bezüglich der Gebäudehöhen und der Abstände zur Straßenfläche sollte keine Befreiung erteilt werden oder der Bebauungsplan geändert werden.“ Beschluss: „Die Höhen und Abstände entlang der Straße Magnolienweg sind einzuhalten.“	Der Hinweis zum Beschluss des Bauausschuss am 08.06.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Leider mussten wir nach der jetzt erfolgten Offenlage der geplanten Änderung für den Teilbereich Magnolienring feststellen, dass die geplante Änderung im Widerspruch zu dem oben genannten Beschluss des Bauausschusses steht. *	Die Ausarbeitung eines Bebauungsplans ist ein kontinuierlicher Prozess, bei dem alle maßgeblichen Belange zusammengetragen, inhaltlich geprüft, abgewogen und entsprechend ihrem Gewicht in der Planung berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist es dabei die Pflicht des Plangebers, im vorliegenden Fall der Stadt Bad Dürkheim, alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es liegt dabei in der Natur der Sache, dass sich im Planungsverlauf Inhalte in einem gewissen Rahmen ändern können. Im Verlauf der Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplans wird der Planentwurf in den verschiedenen Planungsphasen den städtischen Entscheidungsgremien (Bauausschuss, Stadtrat) vorgestellt, seine Inhalte werden erläutert und begründet und der Stadtrat stimmt letztlich über die Inhalte ab. Das Wesen der Abwägung beinhaltet, dass in diesem Zusammenhang auch bestimmte Belange zurückgestellt werden können oder gar müssen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das förmliche Verfahren eingeleitet. Ein daraufhin erarbeiteter Entwurf wird in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Ggf. werden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen und eingearbeitet. Anschließend wird die Offenlage beschlossen. Entsprechende Beschlüsse (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss) liegen für diese Änderungsplanung vor. Der Entwurf zum Bebauungsplan Fronhof II, 2. Änderung ist also das Ergebnis der politischen Diskussion und Beschlusslage und das Ergebnis einer gerechten Abwägung.

Hermine-Albers-Straße 3 • 54634 Bitburg • Telefon 06561/ 944901 • E-Mail: info@i-s-u.de

Es wurden sowohl die durchschnittlichen Gebäudehöhen deutlich erhöht (von 10,85m auf 12,50m)	*Die First- und Traufhöhe entspricht den Festsetzungen des WA2 des Ursprungsbebauungsplans. Lediglich die Unterteilung in drei allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen entfiel. Zwar sind dadurch in manchen Teilbereichen höhere Gebäude möglich, aber dies wird dadurch kompensiert, dass die Baufenster überwiegend (insbesondere in den kritischen Bereichen) abgerückt wurden.
Es wurde auch der Abstand des Baufensters zur Straßenfläche und damit zur südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung deutlich verringert (um ca. 10,5m von ca. 31m auf ca. 20,5m)	*Das ist nicht korrekt: Der Ursprungsbebauungsplan weist insgesamt drei Baufenster aus, die einen Abstand von 3,00 m zum geplanten Straßenraum aufweisen. Dieser Abstand wurde lediglich im südlichen Bereich des ehem. WA2 auf 12,0 m festgesetzt, da sich hier Stellplätze, Garagen und Carports befinden sollten (als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig). Im Zuge dieser 2. Änderungsplanung wurde nun ein Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster ist, abgesehen von der westlichen Baugrenzen zur Fronhofallee, hier ist das Baufenster unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, mindestens 7,00 m von der Straße (Magnolienring) zurückversetzt. Im nördlichen Bereich, der ja die Südseite der angrenzenden Bebauung darstellt, wurde das Baufenster durchgängig um mindestens 4 m auf 7m von der angrenzenden Bebauung abgerückt. Die Anlagen zur Stellungnahme, hier insbesondere die skizzierten Abstandsflächen, werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt Bad Dürkheim werden hier auf Grund der aktuellen Planung keine

Hermine-Albers-Straße 3 • 54634 Bitburg • Telefon 06561/ 944901 • E-Mail: info@i-s-u.de

	unzumutbaren Abstände zwischen den Gebäuden eines Innenstadtquartiers ermöglicht.
Wie Sie wissen, hatten wir schon vor eineinhalb Jahren unsere Bedenken bezüglich des Projekts der Verwaltung schriftlich mitgeteilt. Die Gesamtsituation stellt sich insgesamt so dar, dass durch die geplante Bebaungsplanänderung es zu deutlichen nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die umliegenden Grundstücke kommt. Die einzelnen Punkte im Detail liegen Ihnen bereits vor.	Eine Aufgabe der städtebaulichen Planung ist es, möglichst gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen. Diesem Ziel sind auch städtischen Entscheidungsgremien und die städtische Verwaltung verpflichtet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Bauleitplanung hat dabei verschiedenartige Belange zu berücksichtigen, was vorliegend erfolgt ist. Dazu gehören u.a. auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbil-

	dung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, Es ist insofern nicht zu erkennen, wieso es durch den Bebauungsplan, der u.a. genossenschaftliches Wohnen ermöglicht, zu nachteiligen Auswirkungen der umliegenden Grundstücke kommen soll. Diese Änderungsplanung folgt der dem Bebauungsplan Fronhof II zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption von vielfältigen Wohnquartieren, Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, alternativen Wohnformen sowie familien- und seniorengerechter Wohnungen und steht damit in Einklang mit den Vorgaben des Baugesetzbuches.
Umso unverständlicher ist es nun für uns als betroffene Anwohner, dass vor diesem Hintergrund noch nicht einmal der Beschluss des Bauausschusses der Stadt Bad Dürkheim vom 08.02.2017 respektiert werden soll. Eine Verringerung der Abstände und Erhöhung der Gebäudehöhen wäre eine weitere Entscheidung zugusten der Genossenschaft und zu Lasten der umliegenden Grundstücksbesitzer. „Die Höhen und Abstände entlang der Straße Magnolienweg sind einzuhalten.“ Dieser Beschluss gilt unseres Erachtens für den gesamten Magnolienring, d. h. auch für den südlichen Bereich. Wir bitten dringend um entsprechende Anpassung der geplanten Änderung und um Einhaltung des Beschlusses des Bauausschusses vom 08.06.2017. Anlage: Nachweise zu den vorgebrachten Punkten.“	Siehe oben
(18.07.2019) „…hiermit reichen wir unter Wahrung der Frist eine zusätzliche Einwendung zum „Bebauungsplan Fronhof II – 2. Änderung, Teilbereich Magnolienring“ ein. Die geplante Änderung des Bebauungsplans geht allein auf den Wusch des "Froh2Wo" Bauprojekts zurück. Deswegen sollte die geplante Änderung auch konkret auf dieses Vorhaben bezogen sein. Falls das Vorhaben der Gruppe "Fro2Wo" - aus welchen Gründen	Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der es theoretisch auch anderen Bauherren ermöglicht im Rahmen der Festsetzungen Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren. Vertragliche Regelungen können unabhängig von der verbindlichen Bauleitplanung zwischen der Stadt

auch immer - nicht realisiert werden sollte, müsste dann wieder der ursprüngliche Bebauungsplan mit der geplanten EFH- und DHH-Bebauung gelten. Dies sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden, inklusive einer Frist, innerhalb derer Froh2Wo mit dem Bau beginnen muss.“	und dem Bauherrn geschlossen werden. Die Stadt Bad Dürkheim ist Grundstückseigentümer und regelt im Rahmen des Erbbaurechtvertrages gewisse Rahmenbedingungen mit der Genossenschaft.
Beschlussvorschlag: An der Planung wird festgehalten.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Nr. 12 | Bauherrengemeinschaft Fronhof II, Schreiben vom 13.11.2018	**Zu Nr. 12**
„…hiermit reichen wir als Bauherrengemeinschaft Fronhof II unter Wahrung der Frist unsere Einwendungen zum „Bebauungsplan Fronhof II – 2. Änderung, Teilbereich Magnolienring“ ein. Unsere Einwendungen finden Sie im angehängten Schreiben an Herrn Bürgermeister Glogger vom 13.11.2018. Alle in dem angehängten Schreiben angesprochenen Punkte werden hiermit in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung im Rahmen der Offenlage vorgebracht. Wir bitten um Berücksichtigung der Interessen der Anwohner und Grundstückseigentümer bzw. um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten.“	
„…wir beziehen uns auf das o.g. Wohnprojekt. Aus den hierzu bislang veröffentlichten Informationen und Grußwörtern ist zu entnehmen, dass dieses Projekt aus den Reihen der Landes- und Lokalpolitik vergleichsweise großen Zuspruch erfährt. Zwar stehen wir neuen Wohnformen grundsätzlich offen gegenüber. Als potentiellen zukünftigen Nachbarn ist es uns aber zugleich ein besonderes Anliegen, Sie auf einige kritische Punkte aufmerksam zu machen, die das o.g. Wohnprojekt und die damit einhergehende Änderung des Bebauungsplans im Innenbereich des Magnolienrings betreffen.	Genossenschaftliches Wohnen ist keineswegs eine neue Wohnform, sondern bereits seit 100 Jahren in Deutschland etabliert.

Im Laufe des letzten Jahres sind Ihnen diesbezüglich die Bedenken von einigen Anwohnern und Besitzern der umliegenden Grundstücke schon schriftlich mitgeteilt worden. Darüber hinaus wurden mögliche negative Auswirkungen auf die Anrainer im Rahmen eines Gesprächs zwischen Herrn Bürgermeister Glogger sowie den Herren Hasieber und Spittler am 03.05.2017 angesprochen. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde seitens der Stadt zugesagt, die Anwohner in den Planungsprozess einzubinden bzw. zumindest regelmäßig zu informieren. Dies ist jedoch leider seit eineinhalb Jahren nicht geschehen, d.h. wir beziehen unsere diesbezüglichen Informationen derzeit hauptsächlich aus Artikeln der Rheinpfalz (bspw. „Bezahlbar in Beverly Hills“, vom 29.09.2018) und aus Besuchen der offenen Versammlungen der Wohnwege-Genossenschaft sowie aus einem Gespräch mit dem CDU-Kreisvorsitzenden, Herrn Wolf, im Juni 2018.	Mit der Bauherrengemeinschaft und der Genossenschaft fand am im März diesen Jahres ein gemeinsamer Termin statt bei der das Projekt vorgestellt wurde.
Auf Basis der derzeit geplanten Änderungen des Bebauungsplans erachten wir folgende Aspekte als besonders kritisch:	
(1) Starke Verdichtung der Bebauung von ursprünglich geplanten 6 EFH und 2 DHH auf 42 Wohneinheiten in 4 Wohnblocks. Dies entspricht einer Vervierfachung des Bestands. Die nun geplanten Häuser, die bis zu 30 Meter lang sind, passen nicht in die umliegende Bebauung und haben auch kein gebietstypisches Aussehen. Durch die deutlich längeren Mehrfamilienhäuser verändert sich der Charakter des durch Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Kettenhäuser geprägten Baugebietes. Das gesamte überplante Areal wirkt in seiner Größe wie ein Fremdkörper.	(1) Der Bebauungsplan Fronhof II setzt in dem Geltungsbereich der 2. Änderung drei Baufenster fest, in denen die Gebäude errichtet werden können. Bei den grau dargestellten Gebäuden handelt es sich lediglich um Bebauungsvorschläge. Auch in den übrigen Quartieren im Fronhof ist es möglich und gem. städtebaulichem Konzept auch gewünscht ‚längere‘ Mehrfamilienhäuser zu errichten.
(2) Es entsteht nicht nur durch die Verdichtung ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, sondern auch durch den von der Genossenschaft geplanten Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum. Falls dieser Raum auch für Veranstaltungen außerhalb des Wohnwege-Projekts genutzt werden würde, käme es noch zusätzlich zu höherem Verkehr mit entsprechenden Parkplatzproblemen.	(2) Es ist im Zuge des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen, dass für die geplante Nutzung ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden. Nach derzeitigem Stand stehen den rd. 40 geplanten Wohneinheiten 66 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung.

Hermine-Albers-Straße 3 • 54634 Bitburg • Telefon 06561/ 944901 • E-Mail: info@i-s-u.de

(3) Laut Wohnwege-Verein sind hier 30% Sozialwohnungen vorgesehen. Die Erfahrung zeigt leider, dass Wohnhäuser mit Sozialwohnungen deutlich weniger gepflegt werden, als solche mit Eigentumswohnungen. Das birgt ein nicht unerhebliches Potential negativer Effekte für die umliegenden Häuser und eine deutliche Wertminderung im Vergleich zur ursprünglich geplanten Einfamilienhausbebauung.	(3) Laut Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat leisten Wohnungsgenossenschaften „einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften“ (siehe Homepage https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/genossenschaft/genossenschaft-node.html, Zugriff 12.09.19). Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein stark diskutiertes Thema in Politik und Gesellschaft. Auch die Stadt Bad Dürkheim sieht sich in der Verantwortung für alle Einwohner bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es war zudem auch schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Fronhof II ein Bestandteil des Planungskonzeptes unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen zu mischen und alternativen Wohnmodellen Raum zu bieten. Insbesondere die genossenschaftliche Wohnform trägt üblicherweise dazu bei, dass die Gebäude gut unterhalten werden.
(4) Darüber hinaus haben wir Sorge, inwieweit die Langfristigkeit des Projekts sichergestellt wäre. Wie wird garantiert, dass nach Jahren bzw. Jahrzehnten immer noch der "genossenschaftliche Gedanke" im Sinne von gemeinschaftlichem Wohnen bei den künftigen Bewohnern im Vordergrund steht und nicht ein "billiger Wohnblock", um den sich nicht mehr gekümmert wird?	(4) Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Entwicklung zu lenken. Hierzu legt der Gesetzgeber mit § 9 Abs. 1 BauGB abschließend fest, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Garantien bezüglich konkreter Projekte, Tragfähigkeiten oder grundsätzlichen gesellschaftlichen Entwicklungen kann ein Bebauungsplan nicht bieten. Um eine gewisse Anpassungsfähigkeit zu gewährleisten, wurde vorliegend ein Angebotsbebauungsplan erarbeitet, der eben nicht vorhabenbezogen und auf einen bestimmten Bauherrn abgestellt ist, sondern grundsätzlich verschiedenen Wohnformen Entwicklungsspielraum bietet.

(5) Das Projekt hat den eigenen Anspruch, ein „generationenübergreifendes Wohnen“ umzusetzen. Dies setzt natürlich voraus, dass hier auch ein gewisser Anteil an jungen Familien mit dabei ist, um eine ausgewogene Mischung zwischen Jung und Alt zu gewährleisten. Unseres Wissens ist das bislang nicht (oder nur in sehr geringem Umfang) gelungen. Anscheinend besteht gerade bei jungen Familien allenfalls geringes Interesse an einem solchen Projekt. Dieser nicht vorhandene Bedarf im Hinblick auf junge Familien zeigt sich auch bei dem anderen, privatwirtschaftlich organisierten Eigentümerprojekt am Südende des Fronhofs II. Laut Artikel in der Rheinpfalz vom 29.09.2018 hat auch dieses Projekt Probleme, jüngere Familien für das „gemeinschaftliche Wohnen“ zu begeistern. Hier stellt sich uns die Frage, warum im Fronhof gleich zwei solcher Projekte entstehen müssen, die offensichtlich beide Probleme haben, die gewünschte Zielgruppe der „jungen Familien“ anzusprechen.	(5) Im Vorfeld dieser Planung wurden alternative Standorte geprüft. Der vorliegende Standort wurde aufgrund von Flächenverfügbarkeit und Eignung ausgewählt.
(6) Stadtverwaltung und Bauamt scheinen bereit zu sein, den gültigen Bebauungsplan Fronhof II zugunsten des genossenschaftlichen Wohnprojektes in seinen Kernbereichen (Bauart, Baukörper, Baudichte) zu ändern. Auf der anderen Seite wurden und werden – wie viele von uns leider selbst erfahren mussten – kleinste Abweichungswünsche vom Bebauungsplan durch private Bauherren konsequent und unnachgiebig abgewiesen. Wir sehen hierin eine gravierende Ungleichbehandlung von privaten Bauherren und genossenschaftlichem Wohnprojekt.	(6) Die Stadtverwaltung arbeitet im Auftrag der gewählten städtischen Gremien. Die Entscheidung über Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans trifft nicht die Verwaltung, sondern der Stadtrat bzw. der Bauausschuss, der überwiegend aus Mitgliedern des Stadtrates besteht. Entscheidungen zu Abweichungen von Bebauungsplänen werden im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben getroffen und sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
(7) Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt hat dem Wohnwege-Projekt bereits am 10. Februar 2015 eine einjährige Kaufoption auf das Grundstück im Magnolienring mit insgesamt 4.660 qm für EUR 1,2 Mio. eingeräumt (258 Euro/qm). Mittlerweile sind dreieinhalb Jahre vergangen und das Grundstück wurde von der Wohnwege-Genossenschaft noch immer nicht gekauft. Inzwischen verkauft die Stadt städtische Grundstücke für 470 Euro/qm an bauwillige junge Familien. Außerdem werden derzeit auf dem freien Markt Grundstücke im Fronhof II für 650 Euro/qm angeboten (Holunderring, FlStNr. 9246). Hieraus ist aktuell ein tatsächlicher Grundstückswert im Bereich von EUR 2-3 Mio. abzuleiten. Vor diesem Hintergrund stellen sich uns folgende Fragen:	(7) Dies ist nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplans. Aussagen zu diesen Fragen können im Zuge dieser Kommentierung zum Bebauungsplan Fronhof II, 2. Änderung nicht getroffen werden. Auf die entsprechenden Gremien wird verwiesen.

- Hat die einjährige Kaufoption aus dem Jahr 2015 heute noch Bestand und falls ja, wann läuft die Option aus? - Falls die Kaufoption bereits ausgelaufen sein sollte, wäre die rechtliche Grundlage für die Begünstigung einzelner Privater (ohne öffentliche Beteiligung) von Interesse. - Kann es sich die Stadt Bad Dürkheim haushalterisch überhaupt leisten, privaten Dritten ihre Grundstücke deutlich unter Marktwert zu übertragen? - Sind alle im Stadtrat vertretenen Fraktionen mit einer solchen Mittelverwendung einverstanden? Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir weder gegen ein solches Wohnprojekt im Allgemeinen, noch gegen ein solches direkt „vor unserer Haustür“ sind. Es kommt jedoch sehr auf die konkrete Ausgestaltung des jeweiligen Projekts an. In der jetzigen geplanten Form benachteiligt das Projekt in nicht angemessener Art und Weise die übrigen Bewohner des Fronhofs II, insbesondere natürlich die unmittelbar betroffenen Anrainer im Magnolienring. Wir bitten Sie daher eindringlich, sich mit den vorgebrachten Bedenken ernsthaft auseinanderzusetzen. Sollte das Projekt dennoch weiterverfolgt werden, wäre uns zumindest an einer deutlichen Abmilderung der Folgen für die Anwohner gelegen.“	
Beschlussvorschlag: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Bad Dürkheim ist daran gelegen, unterschiedliche Wohnformen und Wohnraum in allen Preissegmenten seinen Einwohnern zur Verfügung zu stellen. Diese Bebauungsplanänderung setzt darüber hinaus keine speziellen Wohnformen fest oder schließt andere aus. Es handelt sich vielmehr um einen Angebotsbebauungsplan, der u.a. auch Anforderungen an generationenübergreifendes Wohnen gerecht wird. An der Planung wird festgehalten. Überbaubare Fläche, Gebäudehöhe sowie Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Charakter eines innerstädtischen Quartiers und stimmen mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Dürkheim überein.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Hermine-Albers-Straße 3 • 54634 Bitburg • Telefon 06561/ 944901 • E-Mail: info@i-s-u.de