

An
Stadtverwaltung Neustadt
Abteilung Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße
Mail: stadtplanung@neustadt.eu
Carmen.wunn@neustadt.eu

Betreff: *Eingabe zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan „Am Jahnplatz“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf*

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Wunn,

ich habe mir die Pläne, Gutachten und den Standort für die geplante Bebauung „Am Jahnplatz“ angeschaut und möchte hiermit meine Kritikpunkte an dem Bebauungsplan-Vorentwurf (von der Firma Gerst beauftragten Pröll-Miltner GmbH) erläutern und gleichzeitig meinen Einspruch für eine weitergehende Umsetzungsplanung - ohne deutliche Planänderung bzw. zusätzliche Untersuchungen - einlegen.

Die Begründung des Einspruchs:

- 1) **Artenschutz.** Der B-Plan spricht unter 2.8.2. „Fauna“ von „nur in eingeschränktem Umfang vorhandenen Lebensräumen für Tiere“ und von einer „Bestandserfassung“. Stattdessen liegt lediglich eine „Potentialeinschätzung“ mit einer Datenerhebung aus dem Herbst 2012 vor. Das Ergebnis dieser Potentialeinschätzung war, „dass der geplante Eingriff insbesondere für Reptilien und hinsichtlich der Avifauna für potentielle Vorkommen der Haubenlerche eine mögliche Beeinträchtigung darstellen könnte. Für Fledermäuse wurde eine Verschlechterung der Jagdgebiete und Wanderkorridore für möglich gehalten.“ Das Planungsbüro empfiehlt daher explizit, dass das Bebauungsplangebiet im Frühjahr und Frühsommer auf Vorkommen von Reptilien, Fledermäuse und **Haubenlerche (Rote-Liste-Art)** näher untersucht wird. Daher sollte dringend jetzt schon die Ausschreibung für ein Artenschutzgutachten im Frühjahr/Frühsommer 2018 für das Plangebiet in Auftrag gegeben werden
Zudem fehlt eine Artenschutzprüfung für Pflanzenarten (Flora) im Plangebiet. Diese müsste noch nachgeholt werden. Im B-Plan 2.8.1. wurde von einer „markanten Ahornreihe an der Nordseite des Jahnplatzes“ gesprochen, aber nicht erläutert, ob diese Ahornreihe aus städteplanerischen oder Artenschutz-Gründen erhalten bleiben sollte. Dies müsste ebenfalls in dem floristischen Gutachten näher betrachtet werden.
- 2) **Kinderspielplätze.** Gemäß der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz, § 11 „Kinderspielplätze“, „muss bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder hergestellt werden. Ruf- und Sichtkontakt zur Wohnbebauung sollen gewährleistet sein“. Dies ist bei der geplanten Bebauung von 65 Ein- und Zweifamilienhäusern auf einer Fläche von 6,22 Hektar in keiner Weise gewährleistet. Bislang ist nur in der äußersten süd-östlichen Ecke ein Spielplatz vorgesehen, zu dem für den Großteil der geplanten Bebauungen des Neubaugebietes weder Sicht- noch Rufkontakt besteht. Hier müsste die Planung deutlich mit mehreren gut platzierten Spielplätzen nachgebessert werden.
- 3) **Schmutzwasser.** Im B-Plan steht unter 2.4.2. „Schmutzwasser“: „Mischwasserkanäle befinden sich im Süden in der Pestalozzistraße sowie im Jahnplatz, im Osten in der Flugplatzstraße. Es ist davon auszugehen, dass eine Schmutzwasserabführung über diese Kanäle möglich ist, **wenn** die Entwässerung im Trennsystem erfolgt und kein Oberflächenwasser den Schmutzwasserkanälen zugeführt wird.“ Ein Bebauungsplan sollte nicht auf Vermutungen fußen, sondern auf wissenschaftlich fundierten Belegen. Hier müsste

zuerst noch eine technische Überprüfung und fachliche Berechnung des Fassungsvermögens der Anschluss-Schmutzwasserkanäle stattfinden – ohne und mit Oberflächenwasser. (Das Kanal- und Straßenbautechnische Baugrundgutachten stammt von 2006 und weist unter 8.6 darauf hin, „dass es sich bei der Erkundung/Probenahme um punktuelle Untersuchungen handelt und demzufolge die Ergebnisse und Beurteilungen nicht zwingend das gesamte Areal repräsentieren.“ Zudem sagt es nichts zum Fassungsvermögen der Anschlusskanäle.)

- 4) **Oberflächenwasser.** Laut B-Plan 2.4.3. „Oberflächenwasser“ besteht im Plangebiet derzeit keine Regenwasserkanalisation. Für die Oberflächenentwässerung wurde zwar ein schmales Bachbett („renaturierter Kranzgraben“) und eine Retentions- und Versickerungsfläche im B-Plan eingezeichnet, aber kein berechnetes Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser vorgelegt. Es ist bislang unklar, wie das Regenwasser von den einzelnen Dächern und sonstigen versiegelten Flächen aufgefangen und in das Bachbett geleitet werden soll. Genauso ist nicht bekannt, wie tief und breit Bachbett und Regenrückhaltebecken seien müssen, um auch Starkregenereignissen standhalten zu können. Bislang sind sie nur gestalterisches Mittel im B-Plan. – Vor einer weitergehenden Planung müsste dringend ein fachliches Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser im Plangebiet vorgelegt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Keller der Neubauten bald im Wasser stehen.

An dieser Stelle möchte ich auch darauf hinweisen, dass es widersinnig ist, ausgerechnet in einem Gebiet mit der Schwachstelle „Entwässerung“ („Oberflächenwasser darf nicht den Schmutzkanälen zugeführt werden“, da sonst das Fassungsvermögen der aufnehmenden Kanäle schnell an seine Grenzen kommt), die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festzusetzen. Dieser Höchstgrad der Versiegelung ist der Schwachstellenproblematik „Entwässerung“ ganz und gar nicht angemessen. Der GRZ müsste bedeutend niedriger sein, damit das Regenwasser eine höhere Versickerungschance hat. Zudem müssten in dem Gebiet verpflichtend Dachbegrünungen vorgeschrieben werden, damit das Regenwasser direkt und großflächig aufgefangen und gespeichert werden kann. Diese Auffangflächen könnten entsprechend bei der Berechnung von Bachbett und Retentionsfläche einfließen.

- 5) **„Neue Dorfmitte“.** Ein städtebaulicher Wettbewerb wäre für eine so große Fläche (6,22 ha) – v.a. mit der Zielsetzung, eine „neue Dorfmitte“ zu entwickeln - richtig gewesen. Mitsamt der Vorstellung der verschiedenen Entwürfe in Bürgerversammlungen. (Stattdessen im Gewerbegebiet „Lilienthal“, das außerhalb der Lachen- und Speyerdorfer Wohnbebauung liegt, eine „neue Dorfmitte“ zu entwickeln ist, planungstechnisch nicht nachvollziehbar.)

Die Vorgehensweise, ein so großes Gebiet an die Firma Gerst GmbH Bauschuttrecycling und Containerdienst zu verkaufen, die die Erstellung eines Bebauungsplanes in Auftrag gab, wirft zumindest Fragen auf. Die Firma Gerst sollte zur Entwicklung einer „neuen Ortsmitte“ **jetzt noch** einen städtebaulichen Wettbewerb ausrufen, damit die Bürgerinnen und Bürger eine Auswahlmöglichkeit und ein Minimum an Mitspracherecht haben.

Die Bebauung der „neuen Ortsmitte“ sollte, um der Zielsetzung im B-Plan „ein verstärktes soziales aber auch bauliches Zusammenwachsen beider Teilorte“ gerecht zu werden, Wegeverbindungen durch das Neubaugebiet mit Aufenthaltsqualität schaffen. - Wie z.B. ein öffentlicher, breiterer Weg entlang von Bach- und Retentionsflächen mit Treff- und Sitzmöglichkeiten.

Der Jahnplatz sollte von Bebauung freigehalten werden, damit

- a. der Jahnplatz als **künftige Ortsmitte** zwischen Lachen und Speyerdorf entwickelt werden kann. – Als Ort der Begegnungen, für neue Dorffeste, als „Bürgerplatz“. Der Jahnplatz liegt ideal als „Scharnier“ zwischen den letzten Wohngebäuden in Lachen wie auch in Speyerdorf und eignet sich damit als „neue Ortsmitte“ bedeutend besser als das östlich vom Plangebiet gelegene Gewerbegebiet „Lilienthal“.
- b. die Ahornbaumreihen und die Jahneiche auch in Zukunft noch komplett erhalten werden können – als ortsbildprägende Bäume und Pflanzstrukturen sowie für den Natur- und Artenschutz.
- c. die Trasse für eine Zugverbindung zwischen Speyer und Lachen-Speyerdorf erhalten bleibt und der Ort künftig besser an den ÖPNV angebunden werden kann. Dies würde die Attraktivität von Lachen-Speyerdorf deutlich erhöhen. (Trasse der Gäubahn/des Pfefferminzbähnels)

Zudem sollte noch geprüft werden, ob tatsächlich zwölf Meter hohe Gebäude am Jahnplatz – mit lediglich vier Metern Abstand zur bisherigen Bestandsbebauung - städtebaulich ins Ortsbild passt und von den derzeitigen Anwohnern gewünscht/geduldet wird.

6) **Verkehrliche Erschließung.** Dringend überprüft werden müsste auch, ob ausschließlich ein Einfahrtsweg in eine neue, über 6 Hektar große Siedlung rechtlich zulässig ist. Was ist beispielsweise bei Bauarbeiten an diesem einzigen Einfahrtsweg ins Baugebiet mit begleitender (Komplett)-Sperrung? Wie soll unter diesen Umständen die Feuerwehr an mögliche Brandhäuser im Planungsgebiet kommen? Bei allen öffentlichen Gebäuden gibt es rechtlich vorgeschriebene Fluchtwege, daher sollte dies auch für ein so großes Plangebiet gelten. Es müsste vordringlich eine zweite Erschließungsstraße geprüft werden.

Für Rückfragen können Sie mich unter den oben genannten Kontaktdaten erreichen.

Mit freundlichen Grüßen