

Fraktion im Stadtrat Schifferstadt  
Kirchenstr. 20  
67105 Schifferstadt  
Mail: [fraktion.gruene@gmx.de](mailto:fraktion.gruene@gmx.de)



## Stellungnahme Bündnis 90/ Die Grünen zum Bebauungsplan Schindkaut am 25.04.2024 im Stadtrat

- 19.08.1999 Beschluss zur gesetzlichen Umlegung in einer konstituierenden Sitzung des Stadtrats
- 29.03.2018 Nach 19 Jahren Beschluss zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zur Umsetzung des Umlageverfahrens. Bereits da wurde erwähnt, dass der B-Plan wegen seines Alters Anpassungen braucht (Rudolf Magin). Kein eindeutiges Ergebnis nach der Versammlung für oder gegen eine Umlegung
- 02.03.2022 Erneuter Beschluss zur Umlegung, der allerdings nach Protesten der Anwohner im Eigentum in die Fraktionen verwiesen wurde. Gleichzeitige Beauftragung eines Büros zur Beurteilung des B-Plans.
- 16.11.2022 Vorstellung der Ergebnisse des Büros durch die Verwaltung. Es wurde einer Empfehlung der Verwaltung zur Änderung des B-Plans zugestimmt
- 26.09.2023 Darstellung der Ergebnisse von einem Jahr zuvor durch das Büro im Rahmen einer Infoveranstaltung im Stadtrat.
- 28.11.2023 Eigentümerversammlung zur Information über den Stand des Verfahrens. Dabei hat sich herausgestellt, dass es keine Mehrheit für oder gegen die Umlegung gibt
- 20.12.2023 Im BUV teilte die Verwaltung nun mit, dass sie der Empfehlung des beauftragten Büros nun doch nicht zustimmt, sondern an dem alten nunmehr 25 Jahre alten B-Plans festhält.

### Umweltverträglichkeit

Im BUV vom 16.11.2022 wurde ein neues Umweltgutachten in Aussicht gestellt. Dies wurde nicht ausgeführt, da bereits eines vor 25 Jahren durchgeführt wurde. In diesen 25 Jahren hat sich das Gebiet weiter entwickelt und wurde zum Rückzugsraum vieler Wildtiere und Vögel. Es gibt dort einen alten Baumbestand der zumindest als wichtiger Nahrungsraum für Fledermäuse dient. Wir sehen es als immens wichtig an, dieses Biotop in einem aktuellen Umweltgutachten zu prüfen. Wir wissen nach dem alten Gutachten nicht, ob und welche schützenswerten Tiere dort leben

Anton Krämer  
Fraktionvorsitzender  
Tel.: 06235/98828  
Mobile: +49 15150560683

Ramona Klein  
Stellvertr. Fraktionsvorsitzende  
Tel.: 06235/4119  
Mobile: +49 15253517395

## Fraktion im Stadtrat Schifferstadt

Der erwähnte bestehende Baumbestand soll zwar weitgehend von der Bebauung ausgenommen werden. Jedoch wenn er dem Plan der Straße im Weg ist, was dann?

Die Stadt hat Programme zur Entsiegelung von Flächen aufgelegt und hier soll eine Versiegelung im großen Maße von verwirklicht werden. Durch die geringe freie Grundstücksfläche werden keine ausreichenden Flächen zur Kühlung der Umwelt geschaffen. Auch Bäume können auf den Grundstücken nicht angepflanzt werden, da der Abstand zum Nachbargrundstück zu klein ist. Auch die im Plan nichtexistierende zweite Abstellfläche für PKW trägt nicht zu einer Temperaturreduzierung bei. Öffentliche Grünflächen sind bis auf einen Spielplatz, der nicht als Grünfläche gesehen werden kann, nicht vorgesehen. Die im Plan vorgesehenen Grünflächen sind die Entwässerungsgräben. Die hierbei vorgesehenen Bäume können nur Bäume mit geringer Krone sein, da sie sonst zu weit in den Verkehrsraum hereinragen.

### **Bebauung**

Die Besiedelung in der im B-Plan beschriebenen Weise bringt einen sehr hohen Bodenverbrauch mit sich. Auch die im Plan vorgegebenen Richtwerte können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die bisherige Temperatursenke nicht mehr erreicht wird.

In dem Plan werden keine klimaschonenden Bauweisen erlaubt. (Stand 1999) Flach- und Pultdächer kommen in dem Plan nicht vor. Auch die vorgeschriebenen Dachneigungen sind großen Teils nicht für Dachbegrünungen geeignet. Ein Aufstellgebot für PV-Anlagen oder thermischer Solaranlagen fehlt komplett. Im Beschlussvorschlag wird auf die optimale Ausnutzung des Solareintrags hingewiesen. Bei dem jetzigen Stand der überwiegenden Hausausrichtung, Hausbreite Seite Süd/Nord, wird die durch eine PV-Anlage produzierte Leistung durch die notwendige Klimaanlage aufgefressen und die thermische Energie zusätzlich in die Umgebung abgegeben. In dem Verwaltungsvorschlag wird lediglich die Möglichkeit der Änderung der Dachneigung in Erwägung gezogen, die Änderung der Hausausrichtung nicht erwähnt. Ebenso wenig die generelle Änderung der Dachform.

Die mögliche Nutzung von kalter Nahwärme ist möglich. Auf die generelle Nutzung von regenerativen Heiz-Kühlanlagen wird nicht verbindlich eingegangen. Da in dem Plan kein Platz für eine zentrale Energieversorgungsanlage vorgesehen ist, gehen wir von einem Teil der wenigen öffentlichen Flächen aus.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers ist über die direkte Versickerung geregelt. Jedoch durch den häufigen Auftritt von Starkregen ist es wichtig eine verzögerte Versickerung durch Dachbegrünung, Zisternen oder Rigolen vorzuschreiben. (Schwammstadt). Eine Dachbegrünung ist nicht vorgeschrieben, aber je nach Dachneigung vorstellbar. Zisternen oder Rigolen auch nicht.

Im Beschlussvorschlag sieht die Verwaltung die Ziele und Vorgaben erfüllt die sich aus dem Klimawandel ergeben. Wir stellen aber fest, dass klare Aussagen zu einer klimafreundlichen Bebauung umgangen werden. Auch die Möglichkeiten mit zusätzlichen Satzungen zum Bebauungsplan die fehlenden Lücken zu schließen ist nach unserer Ansicht ein weiteres Vielleicht und keine klare

## Fraktion im Stadtrat Schifferstadt

Aussage. Warum stehen hier nicht bereits die notwendigen Satzungen mit zur Abstimmung, da auch damit höhere Kosten auf die zukünftigen Bauherren zukommen dürften?

### Verkehr

Das Baugebiet Schindkaut wurde bisher verkehrstechnisch nur als solches betrachtet. Es gibt kein Verkehrsgutachten, das auch die engen umliegenden Straßen mit einbezieht. Als da wären Lillengasse, Gärtnerstraße und Selligstraße zwischen Gärtnerstraße und Kaiser-Konrad-Straße, Sturmstraße, sowie die Vogelsgartenstraße von der Lillengasse bis Wendehammer. In dem bestehenden Mobilitätskonzept wurde von den erwähnten Straßen lediglich die Lillengasse und die nur bis zur Gärtnerstraße betrachtet. Allerdings wurden für eine so wichtige Nord-Süd-Achse außer einer Verkehrszählung keine Verbesserungsvorschläge erwähnt.

Durch die Enge der Selligstraße bedingt musste bereits beim Bau des Gebäudes Selligstraße 22 der Bauverkehr über die Lillengasse und die Vogelsgartenstraße verlaufen. Auch können die Benutzer der Tiefgarage Selligstraße 22 oft nur über die Sturmstraße in die Tiefgarage ein- und ausfahren, da die Selligstraße zu schmal ist.

Die im Plan vorgesehene Verkehrsführung innerhalb des Gebietes weist eine zu geringe Fahrbahnbreite auf. Die PKW sind seit 25 Jahren breiter geworden. Das zeigt sich deutlich im Großen Garten, wo jede Woche die Müllabfuhr ein Hupkonzert veranstaltet. Genauso sind zu wenige allgemeine Parkplätze vorhanden, denn die Bewohner bekommen auch Besuch. Von den Stellflächen muss auch noch eine für die Versorgungszentrale für die angedachte „Kalte Nahwärme“ abgegeben werden.

Die im Plan angedachte Aufteilung bringt zum Teil sehr große Einschnitte in die bisherigen Grundstückszuschnitte. Insbesondere im Rücken der Gärtnerstraße werden aus den bis zu 100m langen Gärten nur noch 10 bis 20 m lange. Durch eine Straße getrennt gibt das keinen zusammenhängenden Garten mehr. So entstehen zu Teil mehrfache Erschließungskosten, die in einer Finanzierung nicht einkalkuliert waren. Auch die Qualität des Wohnens nimmt stark ab.

Wie am Anfang unserer Stellungnahme aufgelistet hat sich die Erstellung eines Umlegungsverfahrens über 19 Jahre hingezogen. Dies nicht zuletzt auch wegen der Uneinigkeit der Eigentümer. Jetzt, mit der Argumentation über die Größe der Grundstücke einen Willen zu konstruieren ist nach unserem Verständnis ein schwieriges Unterfangen. Auch zeigt sich nach der neuesten Eigentümerversammlung eine starke Differenzierung der Zustimmungswerte. Dass ein gesteigertes Entwicklungsinteresse von Seiten verschiedener Eigentümer aus einem finanziellen Interesse vorliegt, ist verständlich. Aber dass ein genauso großes Interesse am momentanen Status aus reinem Wohnwert vorliegt auch. Selbst Eigentümer, deren Grundstücke nicht von der Umlegung betroffen sind, werden durch die Erschließung des Gebietes stark in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt.

Die oft beschriebene Knappheit von bezahlbarem Wohnraum wird durch diese Bebauung keinesfalls gemindert. Für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser, die im B-Plan beschrieben sind, gibt es noch genügend freie private Bauplätze im Wohngebiet "Großer Garten". Im Stadtgebiet gibt es

## Fraktion im Stadtrat Schifferstadt

ebenfalls einige freie Grundstücke. Über 50 Häuser in verschiedenen Preisklassen sind über Makler im Angebot, ohne die Privatverkäufe mit einzubeziehen.

Die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt für das Umlegungsgebiet anfallenden Kosten von über 5 200 000 € Stadt müssen von der Stadt vorfinanziert werden. Diese Summe ist unrealistisch, da die Baulandpreise weit höher liegen als der Bodenrichtwert. Somit ist ein Erwerb von Gelände in diesem Gebiet reine Theorie. Selbst wenn es gelänge die beschriebene Umlegungsfläche als Stadt zu erwerben ist eine Refinanzierung mehr als fraglich, da ein zeitnaher Verkauf aller Grundstücke notwendig wäre.

### Fazit

Aus den beschriebenen Gründen lehnen wir eine Umlegung nach dem bestehenden Bebauungsplan ab. Wir sind gegen den bestehenden Bebauungsplan und beantragen daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.



Fraktionsvorsitzender