Gemeinde-Bauvorhaben Zeppelinweg Süd

Blick in den Zeppelinweg nach Westen; links das Plangebiet

Blick vom Zeppelinweg nach Süden auf das Plangebiet

Blick in die Philipp-März-Straße nach Südwesten

Blick von der Philipp-März-Straße nach Osten; Gartenparzelle 362; im Hintergrund Bebauung am Grünen Weg

Abbildungen aus: Gemeindevertretung Seeheim-Jugenheim, Drucksache 119-6/X (öffentlich)

Ende des Jahres 2022 plante der Bauausschuss der Gemeinde, die in den letzten Jahren von Zeit zu Zeit diskutierten Pläne einer Bebauung des freien Feldes südlich des Zeppelinwegs mit einer Kindertagesstätte sowie mit unterschiedlich strukturiertem Wohnraum (regulärer und ggf. sozialer Wohnungsbau) möglichst zeitnah umzusetzen.

In der Oktobersitzung des Bauausschusses wurde es vorgestellt und initiale Pläne wurden in diesem Gremium diskutiert. Dies wurde von aufmerksamen Anwohnern aufgegriffen und in der erweiterten Nachbarschaft kommuniziert, sodass ca. 30 Anwohner als zuhörende Gäste an dieser Sitzung teilnahmen.

Auf der Sitzung wurde der offizielle Start des Bauvorhabens zur Vorstellung und Absegnung in der Gemeindevertretung am 3. November 2022 beschlossen, auf der Basis von ersten Planungen, die bereits seit Längerem im Bauausschuss und zwischen den in Seeheim vertretenen Parteien und Verwaltungsgremien begonnen hatten.

Ziel der Antragsteller (Bauausschuss und Gemeindevertretung) war es, ein sogenanntes ‚Beschleunigtes Planungsverfahren' nach § 13b BauGB zu erwirken, welches ohne eine Prüfung der ansonsten regulär zu beteiligenden fachlichen Institutionen (u.a. Denkmalschutz, BUND) hätte durchgeführt werden können.

Lage des Neubaugebiets am südlichen Ortsrand von Seeheim

Die ersten Entwürfe zur Neubebauung des knapp 10.000 m² großen Areals südlich des Zeppelinwegs sahen eine dichte Bebauung von zwei Wohnriegeln und einem anschließenden Areal für die Kindertagesstätte vor. Diese Art der Bebauung widerspricht grundsätzlich dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes, das zumeist unter Ensemble- bzw. Denkmalschutz steht und mit

hohen baulichen Auflagen für die Eigentümer versehen ist. Viele weitere relevante Aspekte (so u.a. die Umweltbeeinträchtigung durch Versiegelung eines der noch verbliebenen Naturstreifens zwischen Seeheim und Jugenheim, die Verkehrsleitplanung für einen solchen komplexen Bereich der An- und Abfahrten zum Kindergarten, der Einfluss auf diesen Bereich als Tourismus- und Naherholungsgebiet, die Eignung der an diesem Ort der Gemeinde sehr teuren Flächen für öffentliche bzw. sozial zu nutzende und damit von der Gemeinde zu subventionierende Belange) waren offenbar bislang von der Gemeindevertretung in diesem ersten Entwurf (s. folgende Skizze) nicht ausreichend bedacht worden.

Erste Bauplan-Skizze aus 10/22

Aus diesem Grund formierte sich noch im Oktober 2022 eine Gruppe von Anliegern, um mit der Gemeindevertretung in einen Dialog für eine Optimierung des Vorhabens zu treten. Nach einer Einladung des Bürgermeisters zu einem ersten Gespräch mit Gemeindevertretern im Rathaus folgte im Frühjahr 2023 ein Ortstreffen im Zeppelinweg gegenüber dem Baugelände, an dem die Gemeindevertretung, mehrere Vertreter aller Ortsparteien und der Presse sowie viele Anwohner auf Einladung der Interessengruppe ‚Zeppelinweg' alle Aspekte von der Gruppe im Detail dargelegt bekamen und anschließend diskutieren konnten.

Als Ergebnis entstand ein Vorschlagspapier, welches von der Interessengruppe der Abgeordneten der Grünen im Gemeinderat zur Verteilung an alle Parteien und Gemeindevertreter übergeben wurde. Es enthielt eine Auflistung der konstruktiven Änderungsvorschläge der Interessengruppe zu allen kritischen Bereichen der bis dato offengelegten Planungen zur Bebauung und Nutzung. Von diesem Moment der Übergabe bis zum Februar 2024 gab es keine weitere Rückmeldung oder aktuellen Informationen von der Gemeinde zum Thema.

Erst in einer Bauausschusssitzung am 20. Februar 2024 wurde das Thema öffentlich erneut vorgestellt. Mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) hatte das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen EU-Recht in 2023 für unanwendbar erklärt. Aus diesem Grund wurde eine aktualisierte Bauplanung nebst der Überführung in ein reguläres Planverfahren vorgestellt und diskutiert, dort dann zur Weiterleitung und Annahme in die Gemeinderatssitzung am 21. März verabschiedet.

Die neue Bauplanung (s. Skizze unten) sieht einige maßgebliche Anpassungen in Bezug auf von der Interessengruppe vorgeschlagene Änderungen in den Bereichen Bebauungsstil und Nutzung sowie die Berücksichtigung der korrespondierenden Themenbereiche und ihrer Fachvertretungen vor. Es bleibt im Kern die Kindertagesstätte (die von den Anwohnern nicht infrage gestellt wird) nebst einer auf die Randfläche verteilten Anzahl von 6 DH (12 DH-Hälften). Noch nicht zufriedenstellend gelöst wurde nach Meinung der Interessengemeinschaft v.a. die Verkehrsleitplanung sowie die Parksituation für Bedienstete der Tagesstätte und der an- und abfahrenden Eltern. Dies wurde auf der Sitzung an den konkreten Planungsstab zur weiteren Ausgestaltung delegiert.

Aktualisierter Bauplan-Entwurf 02/24

Fazit dieser Bürgeraktion:

Es lohnt sich, in kleineren oder größeren Gruppen mit der Gemeindevertretung in Dialoge zu bürger-betreffenden Themen zu treten. Dabei zeigt sich, dass es sehr wohl konstruktive Vorschläge aus der Bürgerschaft geben kann, die gehört werden sollten und ggf. Eingang in die Beschlüsse finden könnten. So entsteht ein besseres Miteinander von betroffenen Bürgern mit der gewählten Exekutive, was zu größerer Transparenz und letztlich zu einer Stärkung der Demokratie vor Ort führen kann.

Dr. Fabian Annas | März 2024