Stadt
Bad Dürkheim

Bebauungsplan „Fronhof II“ 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 28. März 2019
Entwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung 4
2 Verfahren 4
2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 4
2.2 Verfahrensablauf 5
3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption 5
3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie 5
3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption 7
3.3 Freiraumkonzept 10
3.4 Ver- und Entsorgung 10
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 10
3.6 Planungsalternativen 10
4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 10
4.1 Landesplanung 10
4.2 Regionalplanung 11
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 11
4.4 Lärmaktionsplan 12
5 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
5.1 Natur und Umwelt 15
5.2 Artenschutz 16
5.3 Altlasten 16
5.4 Immissionsschutz 16
5.5 Radon 16
6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte 18
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) 18
6.2 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 21
6.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) 21
6.4 Hinweise und Empfehlungen 22
7 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes 22

8 Flächenbilanz 22

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Kreisstadt Bad Dürkheim beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan „Fronhof II“ im Teilbereich Magnolienring zu ändern und damit die Umsetzung eines genossenschaftlichen Wohnmodells zu ermöglichen.

Die Kreisstadt Bad Dürkheim hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Fronhof II“ als Satzung beschlossen. Dieser beinhaltet den 2. Bauabschnitt des Stadtteils „Fronhof“. Grundlage für die Entwicklung des Stadtteils Fronhof bildet das städtebauliche Konzepts, dass auf dem im Zuge eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs ausgelobte Rahmenplan basiert.

Schwerpunkt der Planungskonzeption des Bebauungsplans „Fronhof II“ liegt sowohl in der Ermöglichung einer individuellen Bauweise bei gleichzeitig einheitlicher Gestaltung im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild. Schwerpunkt der Planung bildet hier die optimale Verknüpfung des Plangebietes mit dem Stadtkern, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, die Beachtung des Landschafts- und Stadtbild (Sichtbeziehungen, Siedlungsränder), die stadtökologisch geprägte Ausrichtung des neuen Quartiers sowie ein familien- und seniorengerechte Städtebau. Die unterschiedlichen überschaubaren Wohnquartiere werden durch übergeordnete Strukturelemente zu einem zusammengehörigen, charakteristischen Stadtteil verbunden. Die im Bebauungsplan „Fronhof I“ angelegte Grün- und Erschließungsstruktur wurde im Bebauungsplan „Fronhof II“ aufgenommen und weitergeführt. Hierzu zählen u.a.:

- Weiterführung der Fronhofallee als Haupterschließung Richtung Süden,
- Erschließung der Wohnquartiere Straßenschleifen ausgehend von der Fronhofallee sowie
- Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sowie die Möglichkeit zur Schaffung von alternativen Wohnmodellen.

Zwischenzeitlich ist eine konkrete Anfrage für die Entwicklung eines Teilbereiches innerhalb des Gebietes „Fronhof II“ an die Stadt herangetragen. Diese sieht vor für das Quartier Magnolienring genossenschaftliches Wohnen bestehend aus vier Einzelgebäuden zu errichten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtkonzeption einer raumbildenden Bebauung lässt sich das geplante Vorhaben nicht mit den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans realisieren. Insbesondere wird die Änderung der Baufenster erforderlich. Ziel ist es, auch durch die veränderte Bebauungskonzeption für diesen Teilbereich der städtebaulichen Konzeption des Fronhofs zu folgen und die Vorhabenplanung als eines der vielfältigen Wohnquartiere in die Gesamtplanung „Fronhof II“ zu integrieren. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans „Fronhof II“ für den Teilbereich Fronhofallee/ Magnolienring erforderlich.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte für das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorliegen, kann die Stadt Bad Dürkheim die 2. Änderung des Bebauungsplans “Fronhof II“ im beschleunigten Verfahren vornehmen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Kreisstadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Fronhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die förmliche Beteiligung der Bürger sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger konnten im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gebeten bis zum __.__.____ eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan „Fronhof II“, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Kreis- und Kurstadt Bad Dürkheim befindet sich am östlichen Rand des Pfälzer Waldes und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Bad Dürkheim ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt von Bad Dürkheim im direkten Anschluss an das weitgehend bestehende Wohngebiet Fronhof I.

Die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt sowie Bahnhof, Busterminal und Endhaltestelle der Rhein- Haardt-Bahn sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Hermine-Albers-Straße 3 54634 Bitburg Telefon 06561 / 9449-01

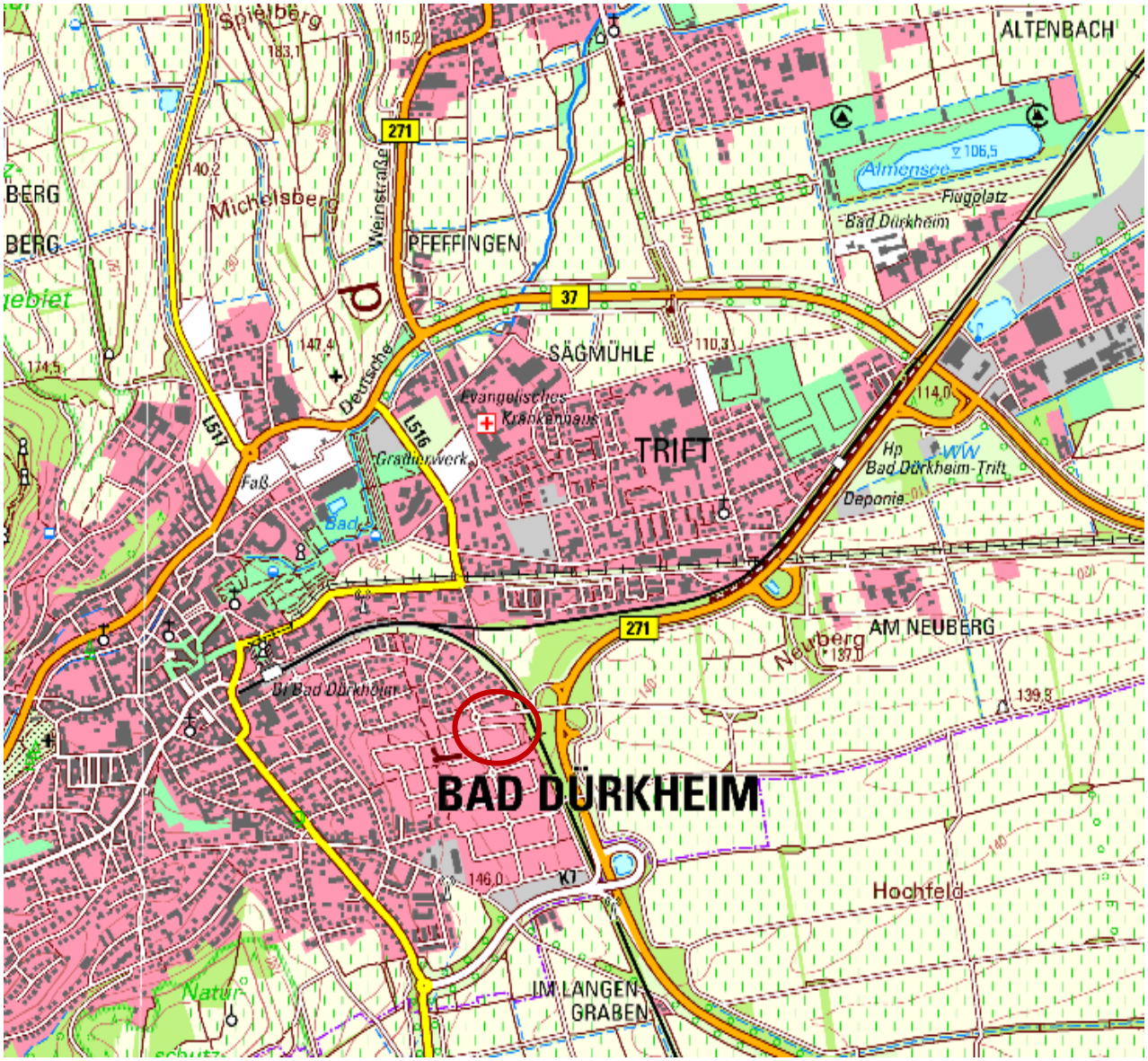

Abbildung 1: **Lage des Plangebiets**
(Quelle: TK 25 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2019>, dl-de/by-2-0, http://lvermgeo.rlp.de, [03/2019])

Der durch die Änderung überplante Bereich betrifft ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans „Fronhof II“. Das Plangebiet wird begrenzt durch den nördlich, östlich und südlich verlaufenden Magnolienring sowie die Fronhofallee im Westen. Die Fläche besitzt circa eine Größe von ca. 0,46 ha. Der Änderungsbereich betrifft in der Flur 0 in der Gemarkung Bad Dürkheim folgenden Flurstücken: 19073, 19074, 19075, 19076, 19077, 19078, 19079, 19080, 19081 und 19082.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Topographie des Geltungsbereichs ist relativ eben.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Derzeit setzt der Bebauungsplan „Fronhof II“ für den Änderungsbereich drei allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Abbildung 2: **Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fronhof II“**
(Quelle: Kreisstadt Bad Dürkheim │Architekten Partnerschaft Stuttgart│ohne Maßstab│Februar 2012)

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 17 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Firstrichtung der Satteldächer. Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen drei Baufeldern mit II festgesetzt, wobei im WA 1.1 zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden müssen. Das Maß der baulichen Nutzung differenziert sich je Baufeld und auch die Höhenfestsetzungen variieren.

Die Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch überschaubare, klar ablesbare Wohnquartiere mit jeweils eigenem Charakter und der Möglichkeit für die Realisierung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen.

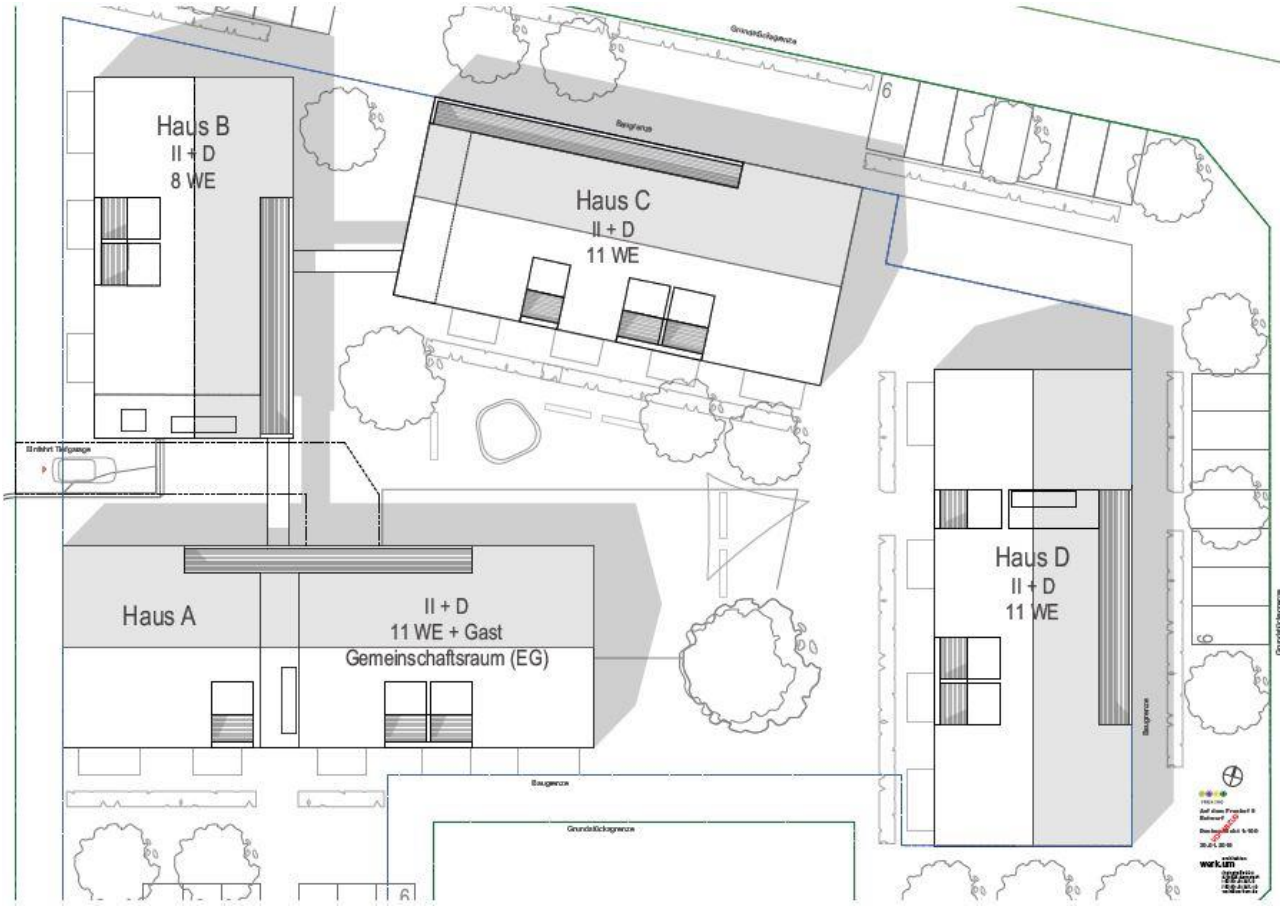

Abbildung 3: Lageplan Planungskonzeption
(Quelle: werk.um achitekten | ohne Maßstab | Januar 2019)

Das auf den Ursprungsbebauungsplan aufbauende Planungskonzept sieht auch weiterhin eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Es sollen vier Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen entstehen. Geplant ist die Realisierung von 41 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten werden zum Teil barrierefrei errichtet. Die Gebäude werden parallel zur Straße ausgerichtet mit dem Ziel wie auch im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigt, ein kompaktes Wohnquartier mit klar gefassten Räumen entstehen zu lassen. Dennoch werden durch die Beschränkung der Gebäudelängen (vgl. Kap. 6.1) Übergänge zwischen den Räumen geschaffen und geschlossene Innenbereiche vermieden. Auch die Beachtung der Himmelrichtung bei der Stellung der Gebäude wird ermöglicht.

Es werden insgesamt vier Stellplatzbereiche entlang des Magnolienrings angelegt. Jeder Stellplatzbereich wird aus 2 x 3 Stellplätzen bestehen. Zwischen den je 3 Stellplätze ist eine Baumpflanzung vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze an der Fronhofallee bleiben bestehen. Zusätzlich zu den 24 oberirdisch auf dem Grundstück angeordneten Stellplätzen, sieht das Konzept Errichtung einer Tiefgarage mit 42 weiteren Stellplätzen vor. Die Konzeption der einzelnen Gebäude orientiert sich an dem Schemaschnitt H2 des Ursprungsbebauungsplans und wurde in einem schematischen Schnitt (siehe Abbildung 4) dargestellt.

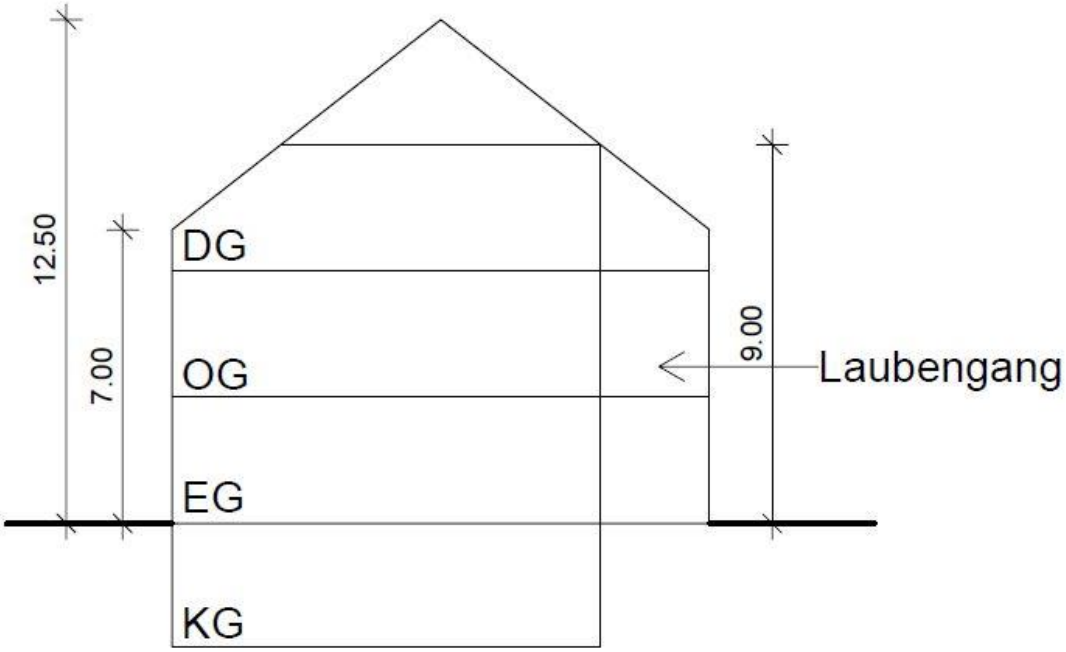

Abbildung 4: Systemschnitt
(Quelle: eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das entsprechende Bauvorhaben zu schaffen.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fronhofallee, die Richtung Osten an die L 271, Richtung Süden an die K7 sowie Richtung Norden an Bad Dürkheimer Innenstadt.

Das Plangebiet ist über die Fronhofallee an die östlich verlaufende B 271 angebunden. Die B 257 führt nach Norden in Richtung Gewerbegebiet Bruch mit Anschluss an die B 37, die östlich von Bad Dürkheim in die A 650 übergeht bzw. weiter als B 271 als nördliche Umgehungsstraße Richtung Pfälzer Wald führt. Richtung Süden führt die B 271 am Dreieck Deidesheim auf die A 65. Das Plangebiet weist somit eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz auf. Durch die an das Plangebiet angrenzende Fronhofallee ist der Änderungsbereich auch gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer gelangen über das straßenbegleitende Fuß- und Radwegenetz gemäß des Ursprungsbebauungsplans „Fronhof II“ in Ost-West und Nord-Süd-Richtung über bequeme und sichere Anbindungen Richtung Stadtzentrum, Kurgarten und weiterführend auch zum Schulzentrum. Eine fußläufige Anbindung an die Wasserhohl und die Gebiete westlich davon (u.a. Kindergarten) wurde ebenfalls im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt.

ÖPNV

Bahnhof, Busbahnhof und Endhaltestelle der Rhein-Haardt-Bahn sind über die o.g. Fuß-/ Radwegeverbindungen gut erreichbar.

Die Straßenbreite der westlich ans Plangebiet angrenzenden Fronhofallee berücksichtigt die eventuelle Einrichtung einer Stadtbusverbindung durch den Stadtteil „Fronhof“.

Öffentliche und private Stellplätze

Parkmöglichkeiten für Besucher sind in Form von separaten Parkstreifen entlang der Fronhofallee und der geplanten Anliegerstraße sowie im Bereich der geplanten Quartiersplätze angeordnet. Die Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan „Fronhof II“ getroffen und bleiben von dieser Änderung unberührt.

Private Stellplätze werden als offene Stellplätze sowie in der Tiefgarage auf dem Grundstück angeboten.

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines neu geplanten Stadtquartiers werden hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums sowie der Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung textliche Festsetzungen formuliert. Somit werden die Durchgrünung mittels ergänzender Pflanzungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen als grünordnerische Maßnahmen definiert.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie an die örtliche Wasserversorgung ist für den Änderungsbereich gewährleistet, da die bestehende Fronhofallee und der Magnolienring als Anschlussstellen fungieren und die Versorgung über das schon bestehende Netz erfolgen kann.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt.

3.6 Planungsalternativen

Eine Alternative zu der aktuellen Planung besteht nicht. Es wird seit einigen Jahren nach einem geeigneten Standort für ein generationenübergreifendes Wohnprojekt gesucht. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Standorte geprüft und der vorliegende Standort aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Lage zur Kernstadt sowie Größe ausgewählt. Würde auf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Fronhof II“ verzichtet, wäre das intendierte Bauvorhaben nicht umsetzbar. Das Baurecht des Ursprungsbebauungsplans würde weiterbestehen und die Wohnbebauung in Form der geplanten Mehrfamilienhäuser erschweren.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesplanung

Die Stadt Bad Dürkheim befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenerreichbarkeit (Abb. 4). Die Stadt wird als Mittelzentrun eingestuft. Mittelzentren sichern die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes.

Da bereits der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan für diesen Änderungsteilbereich allgemeine Wohngebiete festgesetzt hat, ist davon auszugehen, dass die Zielvorgaben und Grundsätze der Landesplanung von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt werden. Der Änderungsplanung stehen keine weiteren raumordnerischen Vorgaben entgegen.

4.2 Regionalplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist seit dem 15.12.2014 für den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Der ERP der Metropolregion umfasst Teilräume Baden-Württembergs, Hessens und Rheinland-Pfalz. Mit Inkrafttreten der Satzung traten der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 sowie die Teilfortschreibung, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel aus dem Jahr 2006 außer Kraft.

Der ERP überträgt, wie auch bereits der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz, gemäß den Vorgaben der Landesplanung für seinen rheinland-pfälzischen Teilraum Bad Dürkheim die Funktion eines Mittelzentrums. Diese haben neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für den jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.

Die Kreisstadt befindet sich gemäß ERP auf zwei regionalen Entwicklungsachsen:

- Bad Dürkheim – Maxdorf – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim
- (Alzey) – Grünstadt – Bad Dürkheim – Neustadt a.d. Weinstraße.

Diese Entwicklungsachsen sind laut ERP ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung soll sich entlang der leistungsfähigen Bandinfrastruktur dieser Achsen konzentrieren.

Die Kreisstadt Bad Dürkheim ist als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt. Der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen soll über die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, also über den Eigenbedarf hinausgehend, gedeckt werden. Diese Wohnbauflächen sind an Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren.

Abschließend kann festgestellt werden dass die vorliegende Planänderung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Dürkheim in seiner 3. Änderung aus dem Jahr 2011 stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (Planung) dar (vgl. Abb. 5), somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

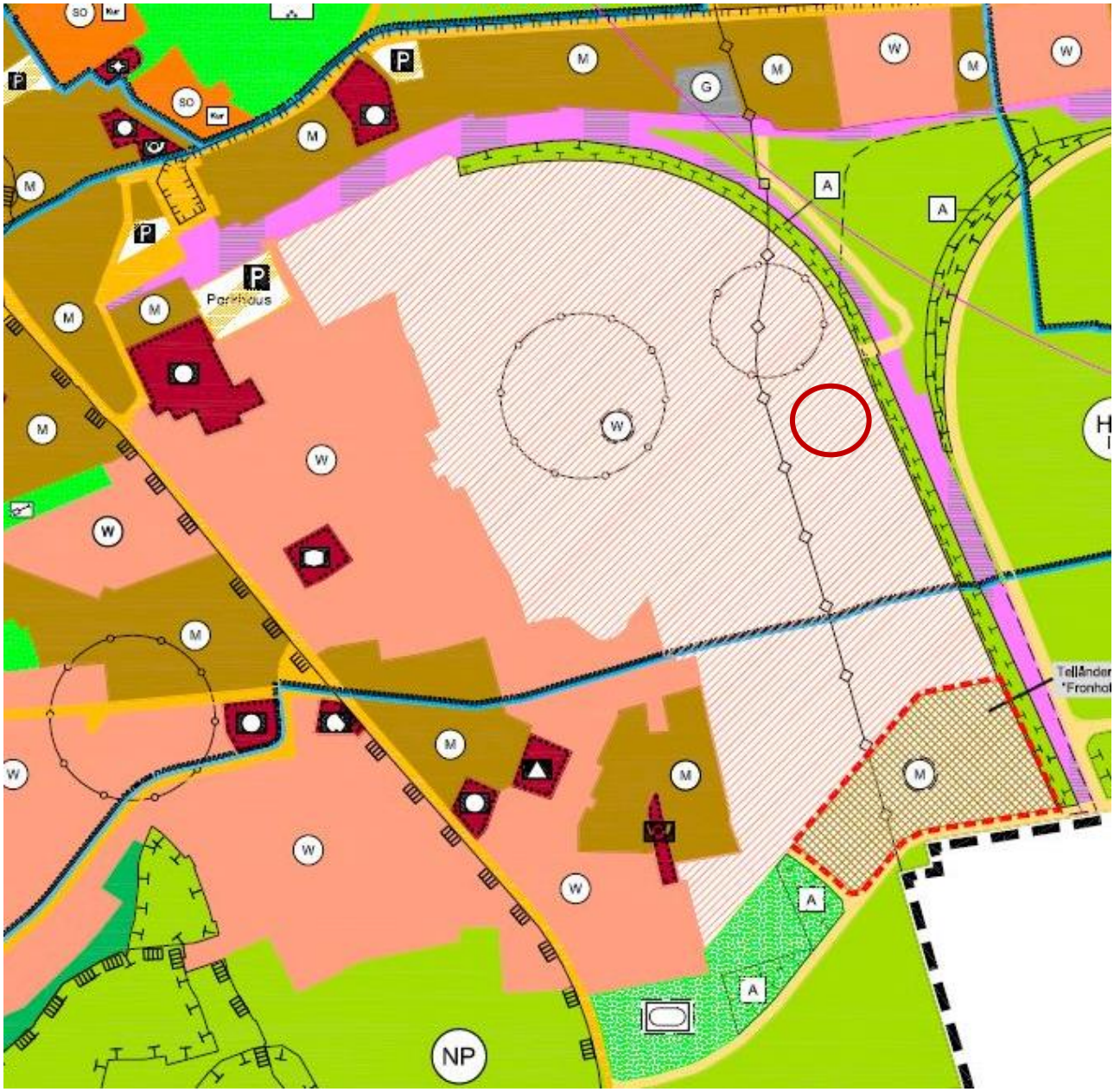

Abbildung 5: **Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Dürkheim, 2011, mit ungefährer Lage des Vorhabengebietes**
(Quelle: Stadt Bad Dürkheim Flächennutzungsplan – 3. Änderung, Oktober 2011)

4.4 Lärmaktionsplan[1]

Die Lärmaktionsplanung basiert auf eine EU-Richtlinie, die durch Hinzufügen der §§ 47a-f im 6. Teil des BImSchG in deutsches Recht umgewandelt wurde. Mit Umsetzung der Richtlinie sollen schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm verhindert, ihnen vorgebeugt oder minimiert werden. Hierzu ist ein mehrstufiges Erfassen des Umgebungslärms, die sog. Lärmkartierung erforderlich. Darauf aufbauend erfolgen die Information der Öffentlichkeit und

[1] Vgl. www.bad-duerkheim.de/2-stufe; aufgerufen am 22.01.2019.

die Planung zur Lärmminderung mit der Beschreibung geeigneter Maßnahmen einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung.

In der 1. Stufe werden Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern, sowie für Hauptverkehrsstraßen mit mehr als sechs Millionen Kraftfahrzeugen im Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit über 60.000 Zügen pro Jahr erstellt. Ebenso werden Lärmkarten für Großflughäfen erstellt. In der 2. Stufe werden alle Hauptverkehrsstrecken mit einer Verkehrsmenge von mehr als drei Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr, alle Haupteisenbahnstrecken von mehr als 30.000 Zügen im Jahr, Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern und Großflughäfen kartiert.

Lärmaktionspläne sind aufzustellen, wenn sich im Zuge der Lärmkartierung herausstellt, dass Wohngebäude, Schulen, Krankenhäuser oder Kindertagesstätten hohen Lärmpegeln ausgesetzt sind.

Im Stadtgebiet von Bad Dürkheim bestehen Lärmprobleme in folgenden Bereichen:

- A 620,
- die B 37 von Osten bis zur Kreuzung Kaiserslauterer Straße sowie
- die B 271 von Neustadt bis Einmündung Pfeffingen.

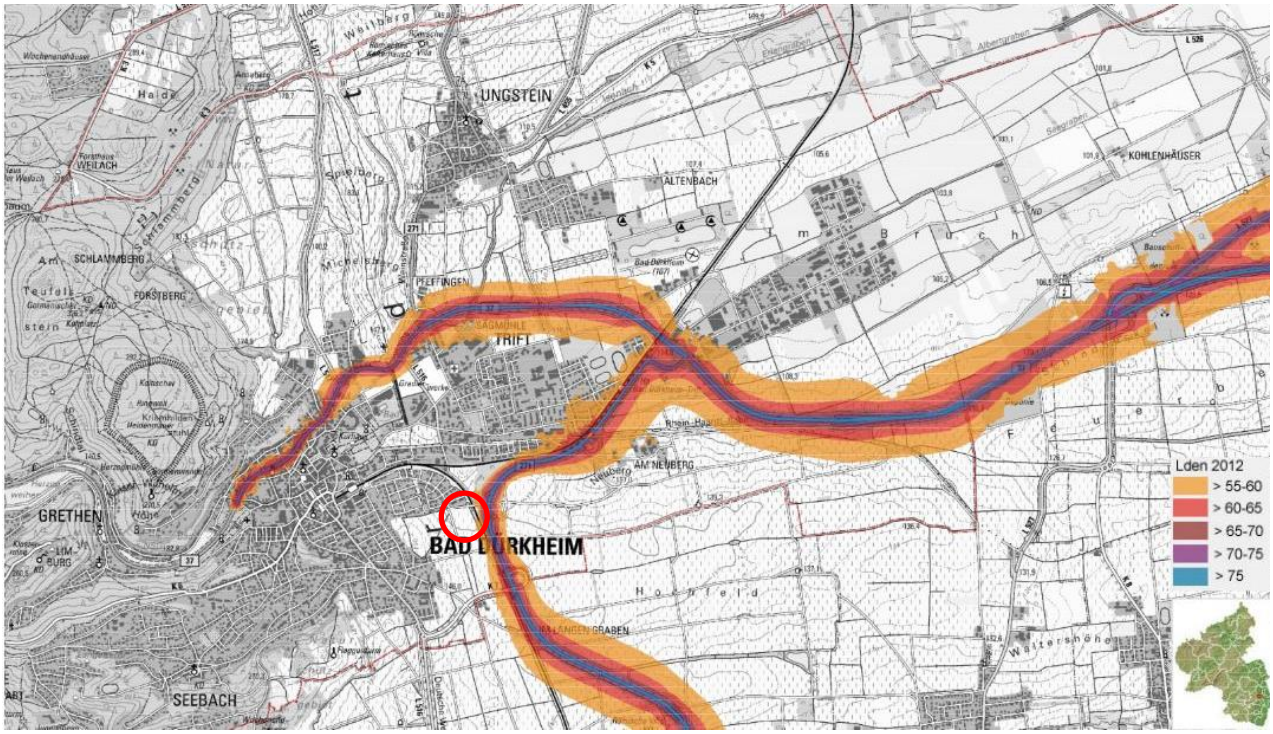

Abbildung 6: **Lärmkartierung 2012 Rheinland-Pfalz, Bad Dürkheim**
(Quelle: SGD Nord 2011©Geobasisdaten©Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

Der Lärmaktionsplan wurde am 25.02.2014 im Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim beschlossen. Er wird nach fünf Jahren überprüft und, falls notwendig, überarbeitet.

In der Stadt Bad Dürkheim werden u.a. bereits folgende lärmmindernde Maßnahmen umgesetzt:

- Verkehrsleitsystem,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen beim Neubau der B 271,
- Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs,
- Festsetzungen von passivem Lärmschutz im Bebauungsplan „Fronhof II“,
- Instandhaltung der Fahrbahnoberfläche, Beseitigung von Schlaglöchern, regelmäßige Straßenkontrollen.

Bis 2019 sind weitere Maßnahmen geplant. Hierzu gehören u.a.:

- Prüfung weiterer Geschwindigkeitsbegrenzungen,
- Überprüfung und Optimierung von Signalanlagen zur Verstetigung des Verkehrs,
- Berücksichtigung der lärmbelasteten Bereiche bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen,
- Weitere Förderung des ÖPNV sowie des Radverkehrs,
- Instandhaltung der Fahrbahnoberfläche, Beseitigung von Schlaglöchern, Straßenkontrollen,
- Einsatz geräuscharmer Fahrzeuge im ÖPNV,
- Fortschreibung des Generalverkehrsplans.

Langfristig ist die Verlagerung des Verkehrs auf Umgehungsstraßen und somit die Reduzierung der Verkehrsbelastung insgesamt das Ziel. Hierzu zählt insbesondere der Bau der B 271 neu von Bad Dürkheim in Richtung Grünstadt.

Hermine-Albers-Straße 3 54634 Bitburg Telefon 06561 / 9449-01

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß § 13a BauGB und UVPG nicht überschritten werden. Aktuell weist der Geltungsbereich der Planänderung eine unbebaute Fläche auf (vgl. Abb.7).

Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets
(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[01/2019]

5.1 Natur und Umwelt

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch weitere aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen sind nicht vorhanden.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten auf.

5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich können durch die vorherige weinbauliche Nutzung erhöhte Kupferwerte vorkommen. Zudem ist aufgrund einer geogenen Vorbelastung mit erhöhten Arsenwerten zu rechnen.

5.4 Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf das geplante Gebiet durch die B 271 und die DB-Strecke Neustadt-Bad Dürkheim östlich des Planungsgebietes sowie die K 7 südlich des Planungsgebietes wurden durch das Büro Genest und Partner parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fronhof II“ eine schalltechnische Untersuchungen[2] durchgeführt. Dabei ergab sich, dass innerhalb des Plangebietes Schutzmaßnahmen in Form von Bauteileignungen nach den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen erforderlich werden. Diese Maßnahmen schränken die Nutzung im Plangebiet nur in geringem Maße ein und stellen weiterhin eine angemessene Wohnnutzung sicher. Die Regelungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Genest vom 20. Mai 2008 mit Ergänzungen vom 27. Juni 2008 und vom November 2010 wird verwiesen.

5.5 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Es weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

[2] Vgl. Schalltechnischen Untersuchungen des Büros Genest und Partner vom 20. Mai 2008 mit Ergänzungen vom 27. Juni 2008 und vom November 2010.

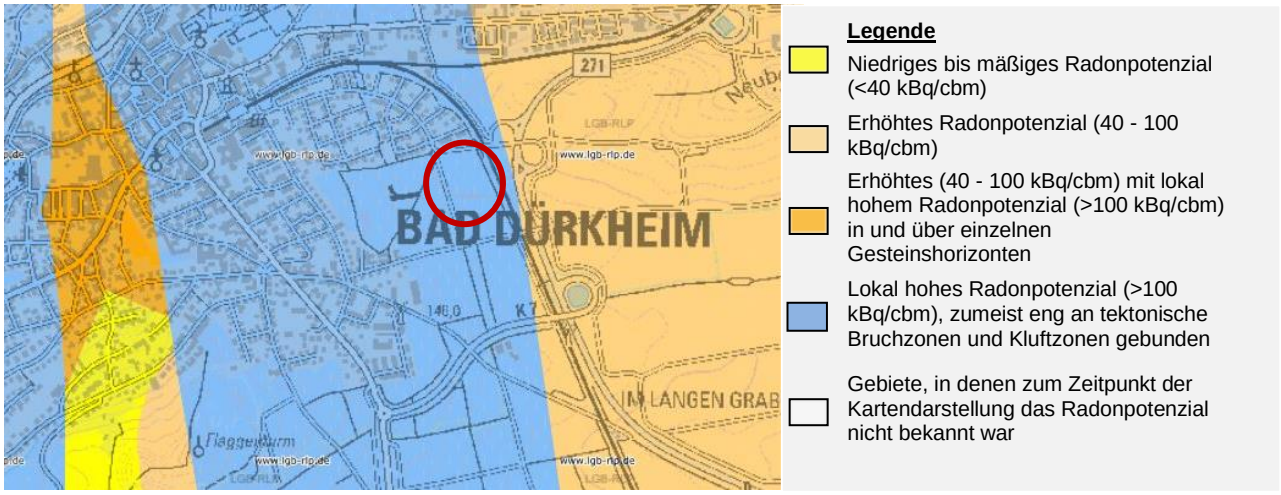

Abbildung 8: Auszug aus der Radonkarte für Stadt Bad Dürkheim
(Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz | Stand 01/2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, für den ein Verdacht einer lokal hohen Radonkonzentration in der Bodenluft besteht. Daraus resultierend sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden, die jedoch an beispielhaft ausgewählten Stellen innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll wären, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt somit grundsätzlich bestehen. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude können in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, abgeschlossener Treppenhäuser, dichter Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanischer Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtes wurde in den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan aufgenommen.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich gegenüber dem Bebauungsplan „Fronhof II“ nicht. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind, wie auch im B-Plan „Fronhof II“ Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen Konflikte für das geplante Wohnen vermieden werden. Hierbei sind als besondere Störfaktoren die v.a. die Großflächigkeit (Gartenbaubetriebe) und die Betriebszeiten (Tankstellen) hervorzuheben. Über den für Stellplätze und Betriebsflächen notwendigen Flächenbedarf verfügt das Vorhabengebiet nicht.

Durch die vorgenannte Festsetzung bleibt die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans „Fronhof II“ bestehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Fronhof II“ sieht für den Bereich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung drei allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Maßen zur baulichen Nutzung vor. Im Zuge dieser Änderungsplanung wird für den gesamten Geltungsbereich das Maß der baulichen Nutzung einheitlich festgesetzt. Mit einheitlichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Bauvolumen (in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern und der Bauweise) der geplanten Gebäude fügt sich das Vorhaben weiterhin in das städtebauliche Konzept der Stadtteils Fronhof ein.

Darüber hinaus ermöglicht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf das orts- und landschaftstypische Erscheinungsbild. Die Planung orientiert sich somit sowohl an dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Fronhof II“, der die Umgebungsbebauung regelt als auch an der Projektplanung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich mit 0,35 festgesetzt. Hiermit wird, innerhalb der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Stadtteil Fronhof, eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung ermöglicht.

Die GRZ darf für die Errichtung einer Tiefgarage gem. Vorgaben der BauNVO überschritten werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der notwendige Stellplatzbedarf innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird für den gesamten Geltungsbereich mit 0,9 festgesetzt. Auch diese entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans für das WA 3. Hiermit wird eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung ermöglicht.

Anzahl der Vollgeschosse

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung von 2 Vollgeschossen, basierend auf der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung und der Anpassung an die Geschossigkeit der bestehenden Umgebungsbebauung, wird beibehalten.

Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild gemäß des Bebauungsplans „Fronhof II“ wird für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung eine Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Höhen sind so bemessen, dass bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt der Ausbau von zwei Geschossen im aufgehenden Mauerwerk und ein ausgebautes Dachgeschoss unter Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigung möglich ist.

Zur Herstellung von Erschließungsanlagen (wie z.B. Laubengänge) und Dacheinschnitten darf die maximale Traufhöhe nicht überschritten werden. Auch diese Festsetzung dient der Höhenbeschränkung der Gebäude auf ein ortstypisches Maß.

Auf eine Festsetzung der maximalen Sockelhöhe, wie im Ursprungsbebauungsplan erfolgt, wurde aus Gründen der Barrierefreiheit der Wohnungen im Erdgeschoss verzichtet.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen den Festsetzungen des WA 2 im Bebauungsplans „Fronhof II“. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Rahmenkonzept und berücksichtigen den Umgebungscharakter.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge soll entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine kleinteilige Baustruktur mit Einzelhauscharakter sichern. Der Bebauungsplan sieht vor, dass verbindende Bauteile, wie Stege oder Verbindungsgänge, in der Höhe des 1. Obergeschosses zu gelassen werden können. Die Errichtung von Verbindungsgängen zwischen den Gebäuden soll der angestrebten Barrierefreiheit Rechnung tragen und eine Verbindung zwischen den einzelnen Gebäuden und somit eine einfache Kommunikation der Bewohner untereinander ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Eine Überbauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich. Das Baufenster ist ausreichend dimensioniert um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Neben den Hauptgebäuden prägen auch Garagen, Carports und Stellplätze sowie untergeordneten privaten Nebenanlagen das Orts- und Straßenbild von Wohngebieten. Die Zulässigkeit von optisch wirksamen, gebäudeartigen Nebenanlagen wird daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die notwendigsten, das Wohnen ergänzende Nebenanlagen beschränkt. Zusammen mit den Festsetzungen bezüglich Garagen und Carports und Einfriedungen kann hiermit das Orts- und Straßenbild entsprechend dem städtebaulichen Konzept des gesamten Stadtteils gestaltet werden.

Überdachte Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die Grünbereiche zwischen den Gebäuden sollen von privaten Stellplätzen und oberirdischen Garagen freigehalten werden.

Für offene Stellplätze weist das Bebauungskonzept (vgl. Lageplan) Fläche auf, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Stellplätze zu sichern.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Wohngebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich um den Bauherren neben dem Wohngebäude auch die Herstellung von baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO z.B. Geräteschuppen oder Gartenhäuschen, losgelöst vom Wohngebäude zu ermöglichen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, solange diese dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Der konkrete Bedarf ist i.d.R. zum derzeitigen Planungsstand noch nicht absehbar, dennoch sollte die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein.

6.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regelungen zum Wasserhaushalt

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20) ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Zur weiteren Sicherung und Stärkung der Umweltbelange sind Wege und Zufahrten in den Wohnbaugrundstücken sowie private Stellplatz- und Parkplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung der Fußwege und Stellplätze wird die Versiegelung minimiert, dies wirkt sich positiv auf die Versickerung und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers (z.B. bei Starkregenereignissen) aus und entlastet die Kanalisation. Zusätzlich hat die geringere Versiegelung positiven Einfluss auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet, durch den geringeren Versiegelungsgrad wird einer „Aufheizung“ des Plangebiets vorgebeugt.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der privaten Baugrundstücke

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Durchgrünung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken einer integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und Nutzungen. Durch diese Festsetzung soll die Grünstruktur ergänzt werden, was dazu beiträgt Beeinträchtigungen auf das Orts- und

Landschaftsbild zu vermeiden und somit sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkende Grünstrukturen zu schaffen.

Die einseitigen straßenbegleitenden Baumpflanzungen tragen zu einer guten landschaftlichen Einbindung des öffentlichen Raums bei. Bei den privaten Flächen sorgen zum einen die Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zum anderen das Pflanzgebot für eine dem Gebietscharakter angemessene Durchgrünung.

6.2 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Bedingt durch die ermittelten Lärmpegelbereiche im Plangebiet sind diese in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit der Aufnahme gehen Vorgaben einher, die gemäß DIN 4109 Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Bauteilen haben.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass geringere Auflagen ebenfalls zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen können, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn angrenzend an die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze bereits Gebäude errichtet wurden, welche sich abschirmend auf den Bereich dahinter auswirkt.

Die Details zu den Festsetzungen und zu deren Ermittlung können in der Schalltechnischen Untersuchung[3] zum Bebauungsplan „Fronhof II“ nachgeschlagen werden.

6.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons, so dass – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – ein gutes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gewährleistet wird.

Geneigte Dächer sind als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind im Änderungsbereich nur geneigte Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Die Vorgaben der Dacheindeckung und der Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Die Festsetzungen tragen der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Garagengestaltung und der verwendeten Einfriedung Rechnung. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet werden.

Die einheitlichen Gestaltungselemente, wie sie dem Ursprungsbebauungsplan „Fronhof II“ entnommen wurden, sollen dazu beitragen, dass sich der Änderungsbereich in das neue Stadtgebiet Fronhof im Sinne der ursprünglichen Planungs- und Gestaltungskonzeption einfügt.

[3] Vgl. Schalltechnischen Untersuchungen des Büros Genest und Partner vom 20. Mai 2008 mit Ergänzungen vom 27. Juni 2008 und vom November 2010.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss begonnen werden.

8 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		4.631	100 %
Allgemeines Wohngebiet	**gesamt**	4.631	100 %
	davon überbaubar	*2.909*	*63 %*

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Fronhof II, 2. Änderung“ der Stadt Bad Dürkheim beigefügt.

Bad Dürkheim, _____
(Datum)

(S)

_____
Christoph Glogger
(Bürgermeister)