

Zorn, Maria

Von: Kistenmacher, Peter Dr.
Gesendet: Dienstag, 28. Juli 2020 17:15
An: Müller, Petra
Cc: Palzer, Sascha; Kullmann, Andreas; Bloemecke Jacqueline
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Rudolf-Bart-Siedlung

Kategorien: BPL Rudolf-Bart-Siedlung

Hallo Frau Müller,

wir wollten Ihnen nur mitteilen, dass wir zu obigem Bebauungsplan keine Stellungnahme abgeben. Aus unserer Sicht passt das alles.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Peter Kistenmacher
Geschäftsführer

Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH
Salinenstraße 36
67098 Bad Dürkheim
Tel.: +49 (6322) 935 - 810
Fax: +49 (6322) 935 - 814
E-Mail: peter.kistenmacher@bad-duerkheim.de
Internet: www.sw-duerkheim.de

Geschäftsführung: Dr. Peter Kistenmacher
Aufsichtsratsvorsitzender: Christoph Glogger
Sitz der Gesellschaft: Salinenstraße 36, D-67098 Bad Dürkheim
Handelsregister Nr. HRB 12007 Amtsgericht Ludwigshafen / Rhein, UST-IdNr. DE 813.517.889

----- HAFTUNGS AUSSCHLUSS / DISCLAIMER -----

Diese Nachricht ist ausschließlich für den/die beabsichtigte/n Empfänger/in bestimmt. Sie enthält vertrauliche und gegebenenfalls rechtlich geschützte Informationen. Sollten Sie nicht der/die Adressat/in sein oder diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie freundlichst, sie an den/die Absender/in zurückzusenden und sie einschließlich aller angefertigten Kopien zu vernichten. Die Weitergabe und das unerlaubte Kopieren dieser Nachricht ist nicht gestattet.

This message is for the sole use of the intended recipient. It may contain confidential and possibly privileged information. If you are not the intended recipient or if you have received this message in error we kindly ask you to notify the sender and destroy this messages including all copies thereof. Any disclosure or unauthorized copying of this message is strictly forbidden.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Postfach 1562 – 67089 Bad Dürkheim

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
- Bauverwaltung -
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

**Abteilung Bauen und Umwelt
Untere Wasserbehörde**

Sachbearbeiter: Frau Baumann

Telefon: (06322) 961-5204
Telefax: (06322) 961-85204
E-Mail: carmen.baumann@
kreis-bad-duerkheim.de

Aktenzeichen: 660-00/5/BC
Datum: 08.07.2020

| | | | | | | |
|--------------------|------|------|------|-----|----|-----|
| Stadt Bad Dürkheim | | | | | | I |
| 13. Juli 2020 | | | | | | II |
| | | | | | | III |
| | | | | | | IV |
| FB 1 | FB 2 | FB 3 | FB 4 | BBH | SW | |

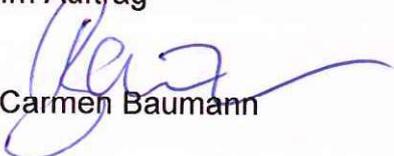
[Handwritten signature and initials over the table]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (gem. § 4 Abs. Abs. 2 BauGB)
– hier: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“ in Bad Dürkheim -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde gegen den o.a. Plänen keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Carmen Baumann

Bankverbindungen:

Postanschrift:
Postfach 1562
67089 Bad Dürkheim

Hausanschrift:
Philipp-Fauth-Str. 11
67098 Bad Dürkheim

Tel.: (06322) 961 - 0
Fax: (06322) 961 - 1156
e-Mail: info@kreis-bad-duerkheim.de
Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de

Postbank Ludwigshafen/Rh.
Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67)
IBAN: DE84545100670015940676
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Rhein-Haardt
Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40)
IBAN: DE6954651240000000141
SWIFT-BIC: MALADE51DKH

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
SG 2.1 Stadtplanung
Frau Petra Müller
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

Zentrale Aufgaben und Finanzen
Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV

Ansprechpartner: Raimund Rinder
Zimmer: B304
Telefon: 06322/961-1300
Telefax: 06322/961-81300
E-Mail: Raimund.Rinder@kreis-bad-duerkheim.de

| | | | | | | |
|--------------------|------|------|------|-----|----|-----|
| Stadt Bad Dürkheim | | | | | | I |
| 16. Juli 2020 | | | | | | II |
| | | | | | | III |
| | | | | | | IV |
| FB 1 | FB 2 | FB 3 | FB 4 | BBH | SW | |
| | | | | | | |

Aktenzeichen: 1/13/Ri
Datum: 14. Juli 2020

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stadt Bad Dürkheim;
Bebauungsplanentwurf „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“

hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

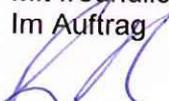
mit Schreiben vom 6. Juli 2020 legten Sie uns den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme gem. § 4 Abs.2 BauGB vor.

Hierzu teilen wir mit, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Unteren Landesplanungsbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geltend gemacht werden.

Wir bitten jedoch das als entsprechend § 3 Abs. 1 DSchG geschützte Einzeldenkmal „Napoleonbank“ auf dem Flurstück Gemarkung Bad Dürkheim, Nr. 918/74 nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und den Hinweis aufzunehmen, dass auch die Umgebung des Kulturdenkmals zu seinem Schutzbereich gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gehört und deshalb bauliche Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen und auch der Baugenehmigungspflicht unterliegen können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Raimund Rinder

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
SG 2.1 – Stadtplanung einschl.
Raumordnung
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

Bauen und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartner: Katharina Glaser
Außenstelle: Mannheimer Straße 22
Telefon: 06322/961-5201
Telefax: 06322/961-85201
E-Mail: Katharina.Glaser@kreis-bad-
duerkheim.de
Aktenzeichen: 362-11/52/Gla
Datum: 15. Juli 2020

| | | | | | | |
|--------------------|------|------|------|-----|----|-----|
| Stadt Bad Dürkheim | | | | | | I |
| 20. Juli 2020 | | | | | | II |
| | | | | | | III |
| | | | | | | IV |
| FB 1 | FB 2 | FB 3 | FB 4 | BBU | BW | |
| | | | | | | |

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (NaturparkVO);

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V. m. 3 Abs. 2 und 13 BauGB

- Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“ in Bad Dürkheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass sich das Grundstück mit der Fl.Nr. 919/51 z.T. innerhalb des Vogelschutzgebiets „Haardtrand“ befindet. Entgegen den Aussagen des Bebauungsplan-Entwurfs könnte es daher zu Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes kommen. Wir machen daher den Vorschlag, das o.g. Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder als Grünfläche festzusetzen, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

Von obigen Einwand abgesehen, hat die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Katharina Glaser

Zorn, Maria

Von: Müller, Petra
Gesendet: Mittwoch, 22. Juli 2020 13:39
An: Zorn, Maria
Betreff: WG: B-Plan "Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg"

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:
Petra Müller
Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung

Stadtverwaltung Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim
Tel.: +49 (6322) 935 211
Fax: +49 (6322) 935 246
E-Mail: petra.mueller@bad-duerkheim.de
Internet: www.bad-duerkheim.de

Von: Rosenthal, Jens
Gesendet: Mittwoch, 22. Juli 2020 13:01
An: Müller, Petra
Betreff: B-Plan "Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg"

Hallo Frau Müller,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.07.2020 hinsichtlich der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu o. a. Vorhaben, nehmen wir wie folgt Stellung.

Bei dem betreffendem Areal handelt es sich um ein Gebiet, welches zum größten Teil schon seit Jahrzehnten bebaut ist und im Mischsystem entwässert. Weiterhin ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des B-Planes nur noch vereinzelt Grundstücke gibt, die unbebaut bzw. noch in 2. Reihe bebaubar sind. Insofern genießen die Grundstücke Bestandschutz. In den Fällen, wo bestehende Gebäude abgerissen und gegen ein neues ersetzt werden sollen, müssen die aktuell gültigen Gesetze angewendet werden. Dies bedeutet in erster Linie, dass dann die Grundstücksentwässerung vom bestehenden Mischsystem in ein klassisches bzw. qualifiziertes Trennsystem überführt werden muss. Hierbei muss, im Hinblick auf die Topographie des Gebietes, durch Nachweis der unter- wie oberirdischen Abflusssituation (Sickerwasserableitung bzw. Überflutungsnachweis im Versagensfall der Regenwasserbewirtschaftungsanlage) sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht gefährdet werden. Sollten künftig solche Bauvorhaben realisiert werden sollen, sind die Antragsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Rosenthal
Dipl. Ing. (FH)
Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung

Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH

Salinenstraße 36
67098 Bad Dürkheim
Tel.: +49 (6322) 935 - 850
Fax: +49 (6322) 935 - 814
E-Mail: jens.rosenthal@bad-duerkheim.de
Internet: www.sw-duerkheim.de

Geschäftsführung: Dr. Peter Kistenmacher

Aufsichtsratsvorsitzender: Christoph Glogger

Sitz der Gesellschaft: Salinenstraße 36, D-67098 Bad Dürkheim

Handelsregister Nr. HRB 12007 Amtsgericht Ludwigshafen / Rhein, UST-IdNr. DE 813.517.889

Anlage 1.2.4

-----HAFTUNGSAUSSCHLUSS/DISCLAIMER-----

Diese Nachricht ist ausschließlich für den/die beabsichtigte/n Empfänger/in bestimmt. Sie enthält vertrauliche und gegebenenfalls rechtlich geschützte Informationen. Sollten Sie nicht der/die Adressat/in sein oder diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie freundlichst, sie an den/die Absender/in zurückzusenden und sie einschließlich aller angefertigten Kopien zu vernichten. Die Weitergabe und das unerlaubte Kopieren dieser Nachricht ist nicht gestattet.

This message is for the sole use of the intended recipient. It may contain confidential and possibly privileged information. If you are not the intended recipient or if you have received this message in error we kindly ask you to notify the sender and destroy this messages including all copies thereof. Any disclosure or unauthorized copying of this message is strictly forbidden.

Zorn, Maria

Von: Müller, Petra
Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 17:41
An: Zorn, Maria
Betreff: WG: BPlan "Rudolf-Bart-Siedl./Kuhtriftberg" Bad Dürkheim hier: Stellungnahme als TOeB gem. §§ 4 (2) i.V.m. 3 (2) u. 13 BauGB

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Karl-Heinz Junk <karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de>

Gesendet: Dienstag, 4. August 2020 15:13

An: Müller, Petra <petra.mueller@bad-duerkheim.de>

Betreff: BPlan "Rudolf-Bart-Siedl./Kuhtriftberg" Bad Dürkheim hier: Stellungnahme als TOeB gem. §§ 4 (2) i.V.m. 3 (2) u. 13 BauGB

Ihr Zeichen: Petra Müller / 06.07.2020

Unser Az: 26511-4

-

Sehr geehrte Frau Müller,

zur Stellungnahme folgendes:

1. Aus der Sicht des amtlichen 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. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Eine gesetzliche Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karl-Heinz Junk

--

Karl-Heinz Junk

Anlage 1.2.5

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ

Pestalozzistraße 4

76829 Landau

Telefon 06341 149-2378

Telefax 06341 149-2199

karl-heinz.junk@vermkv.rlp.de

www.vermkv.rlp.de/rheinpfalz

--

Dieses Mail wurde von Sophos Security Gateway auf Viren überprüft. <http://www.sophos.com>



maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind nicht vorgesehen.

Als Begründung für diese Festsetzung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das städtische Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die angeblich vorherrschende Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten und gesichert werden soll. Erste Planungsabsichten, auf den Grundstücken Mehrfamilienhäuser zu errichten, sollen verhindert werden, insbesondere weil Mehrfamilienhäuser deutlich mehr Stellplätze benötigen und die Freiflächen typischerweise deutlich intensiver genutzt werden würden. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern in dem Planungsgebiet sei städtebaulich nicht verträglich.

Meine Mandanten erheben gegen diese Planung Einwendungen. Im Einzelnen:

- (1) Die Planung verstößt schon gegen die Planungsgrundsätze und Planungsleitlinien des § 1 BauGB. Nach § 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.“

Mit der Planung wird gegen den Vorrang städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung verstoßen und das obwohl stichhaltige Gründe für die angebliche Unverträglichkeit von mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus weder dargelegt noch erkennbar sind. Das vorgetragene Argument der Stellplätze ist nicht überzeugend, denn Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es ist damit Sache des Bauherrn zu entscheiden wie viele Wohneinheiten je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt mit welchem Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Völlig außer Acht gelassen wird bei der städtischen Planung der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personen-Nahverkehr mit Bushaltestelle in der Hammelstalstraße.



Inwieweit die in der Begründung angeführte mit mehr Wohnungen einhergehende intensivere Freiflächennutzung zu einer städtebaulichen Unverträglichkeit führt, bleibt offen.

Die der Planung beigelegte Bestandskarte zeigt, dass es in dem Gebiet insbesondere im östlichen Teil des Planungsgebietes sehr große Freiflächen gibt, die einer intensiveren Nutzung zugänglich wären. Die gesetzgeberische Entscheidung, die in § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Vorrang der Nachverdichtung zum Ausdruck kommt, führt zwangsläufig zu den von der Stadt hier aufgeführten und abgelehnten Folgen einer intensiveren Nutzung der Flächen. Die Entscheidung des Gesetzgebers zugunsten der Schonung von Außenbereichsflächen und eines geringeren Flächenverbrauchs für die Ausweisung dortiger neuer Wohngebiete, führt im Zweifel zu den hier von der Stadt abgelehnten Folgen im nachverdichteten Innenbereich. Gründe warum diese Folgen hier städtebaulich nicht hinnehmbar sein sollen, sind, wie gesagt, nicht erkennbar. Im Gegenteil: der überplante Bereich gerade im östlichen Planungsgebiet bietet sich für eine Nachverdichtung geradezu an. Eine Beschränkung bestehender Ausbutzbarkeit von Flächen für den unstrittig bestehenden Wohnungsbedarf in der hier geplanten Weise ist nicht nachvollziehbar. Die Begründung in den Planunterlagen ist unsubstantiiert und floskelhaft. Auch liegt durch die hier geplante, nicht gerechtfertigte Beschränkung von Wohnnutzung ein Verstoß gegen die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 7 BauGB vor. Der Wohnbedarf muss durch Ausweisung neuer Wohngebiete an anderer Stelle auf der „grünen Wiese“ gedeckt werden, was nach dem Willen des Gesetzgebers unerwünscht ist.

Meine Mandanten planen zur besseren Nutzbarkeit des Gebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 412/50 eine Unterteilung in 5 Wohneinheiten. Durch den Bebauungsplan werden diese Umbaupläne zunichte gemacht, die Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit des Gebäudes erheblich eingeschränkt. Die fehlende bzw. städtebaulich nicht überzeugende Begründung für die zukünftige Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Planungsgebiet kann den vorliegenden Eingriff in das Eigentumsrecht meiner Mandanten (Artikel 14 GG) schon den Grunde nach nicht rechtfertigen und ist damit rechtswidrig.

- (2) Meine Mandanten erheben weiter Einwendungen gegen die geplante pauschale Beschränkung von 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Grundstück unabhängig von der konkreten Größe des Grundstückes und des Gebäudes. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude unserer Mandanten zählen im Vergleich mit den anderen im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücken und den



bestehenden Gebäuden zu den größeren Grundstücken und Gebäuden. Das Grundstück Flst.-Nr. 412/50 hat eine Größe von 1375 qm. Die Grundfläche des Gebäudes auf dem Grundstück 412/50 beträgt ca. 280 qm, die Wohnfläche des Gebäudes ca. 700 qm. Der Bebauungsplan sieht keine Ausnahmeregelung für große Grundstücke und Gebäude vor. Dies führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Schlechterstellung der Eigentümer großer Grundstücke und Gebäude gegenüber Eigentümern von kleineren Grundstücken und Gebäuden.

Die fehlende Differenzierung nach Grundstücks- und Gebäudegrößen führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer und damit zu einer Verletzung des Gleichheitssatzes (Artikel 3 GG).

In den Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung aufzunehmen, die den unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude sachlich Rechnung trägt. Für das Grundstück unserer Mandanten ist die Möglichkeit der Unterbringung von mindestens 5 Wohnungen im Bestandgebäude oder eines eventuell später anstelle des Bestandsgebäudes an gleicher Stelle neu zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 412/50 zu schaffen.

Auch die Ausweisung des Plangebietes selbst ist sachlich nicht nachvollziehbar. So ist es unverständlich warum vier Grundstücke oberhalb der Straße „Am Ebersberg“ aus dem Plangebiet ausgenommen sind. Soweit der Grund hierfür darin liegt, dass dort in jüngster Zeit eine Baugenehmigung für Mehrfamilienhäuser erteilt wurde, ist auch diese Ungleichbehandlung mit den Grundstücken und -gebäuden innerhalb des Plangebietes willkürlich und rechtswidrig. Gleiches gilt für vier Grundstücke am nord-östlichen Rand des Plangebiets, entlang der Hammeistalstraße, die ebenfalls aus dem B-Plan ausgespart werden und für die ebenfalls in den letzten Jahren Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt wurden. In diesem Bereich schließt sich unmittelbar an den vorliegenden Planentwurf der ebenfalls derzeit ausliegende Planentwurf „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ an, der identische Festsetzungen zu der Beschränkung von Wohneinheiten wie der vorliegende Bebauungsplan vorsieht. Hätte es, was bestritten wird, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich gemacht, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, hätten zumindest auch diese ausgesparten Bereiche in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen.



- (3) Es bestehen angesichts der aus der Bestandskarte ersichtlichen zahlreichen Freiflächen im Plangebiet, erhebliche Zweifel an der Anwendbarkeit des § 13 BauGB und damit an der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Die Stadt selbst geht erklärtermaßen von Außenbereichsflächen aus, dies ist zwar für die Grundstücke meiner Mandanten fehlerhaft, für andere Bereiche im Plangebiet ist allerdings durchaus von Außenbereichsflächen auszugehen, da hier die Voraussetzungen der obergerichtlichen Rechtsprechung zum Herandrücken von Flächen in den Innenbereich nicht erfüllt sein dürften.
- (4) Der ausliegende Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan konzipiert, dass bedeutet, dass sich insbesondere die Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes planungsrechtlich zulässig ist, nach § 34 BauGB richtet. Im Rahmen unseres Gespräches am 20. Januar 2020 hatten wir angeregt, die Differenzen zur planungsrechtlichen Einschätzung einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück 412/50 und dem Grundstückes 412/8 dadurch vergleichsweise zu bereinigen, dass der im Nachgang mit Schreiben vom 29. Januar 2020 näher bezeichnete Bereich dieser Flurstücke in die Aufstellung des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung/ Kuhtriftberg“ integriert wird. Dies ist offenkundig nicht erfolgt, da der Bebauungsplan auch für diesen Bereich lediglich die o.g. Festsetzung zu den maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude trifft und keine weiteren Aussagen zur Bebaubarkeit dieser Flächen und damit zu deren planungsrechtlichen Zulässigkeit aufgenommen wurden.

Wir regen hiermit nochmals an, die damals benannte Fläche zur Klarstellung in die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans mit aufzunehmen und insoweit für diesen Bereich nicht nur einen einfachen, sondern einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Zur Klarstellung haben wir den Plan der dem Schreiben vom 29. Januar 2020 beigelegt war, hier nochmals als **Anlage** beigelegt.

Ich weise allerdings darauf hin, dass die hierin von uns vorgeschlagene Fläche, die dem Innenbereich zuzuordnen ist, ein Kompromissvorschlag und eine pragmatische Lösung darstellt, dies gilt für die Teilflächen des Flurstücks Nr. 412/8. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zum Herandrücken von Flächen in den Innenbereich etwa durch Geländevorsprünge oder Geländekanten, wie hier, ist die gesamte Fläche der beiden Flurstücke Nr. 412/50 und 412/8 dem Innenbereich zuzuschlagen.

Rein vorsorglich werden wir gesondert und unabhängig vom vorliegenden Verfahren zur Klarstellung der Zuordnung der Grundstücke Flst.-Nr. 412/50 und



412/8 zum Innenbereich den Antrag stellen, für den Bereich eine kommunale Satzung nach § 34 Abs. 4 – 6 BauGB zu erlassen.

Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass wir beauftragt sind, gegen den Bebauungsplan sollte dieser in der offengelegten Fassung beschlossen werden, Normenkontrollklage einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen



Astrid Kappel
-Rechtsanwältin-

Vorab per E-Mail: petra.mueller@bad-duerkheim.de

Stadtverwaltung Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24

67098 Bad Dürkheim

| | | | | |
|--------------------|------|------|------|-----|
| Stadt Bad Dürkheim | | | | I |
| | | | | II |
| 03. Aug. 2020 | | | | III |
| | | | | IV |
| FB 1 | FB 2 | FB 3 | FB 4 | BBH |
| | | | | SW |

Bebauungsplanentwurf Rudolf-Barth-Siedlung/Kuhtriftweg

29. Juli 2020

Sehr geehrte Frau Müller,

sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Grundstücke Hammelstalstraße 70 und 72 in Bad Dürkheim möchte in o.g. Angelegenheit meine Bedenken vorbringen.

Die Stadt Bad Dürkheim möchte lt. Amtsblatt vom 18. Juni 2020 einen einfachen Bebauungsplan aufstellen. Ziel dieser Aufstellung und einzige Festsetzung ist es, die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zu beschränken. Ausnahmen hiervon oder eine differenzierte Lösung sind wohl nicht vorgesehen.

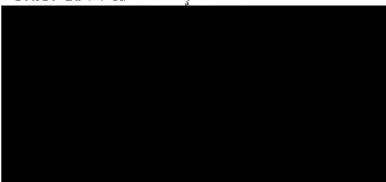
Auch wenn ich verstehe, dass Wohnsilos wenig in das Erscheinungsbild der Siedlung passen, so sollte keine pauschale, undifferenzierte Regelung festgelegt werden. Die Größe des Grundstücks und / oder des darauf befindlichen Gebäudes zum Beispiel könnten hier eine wesentliche Rolle spielen. Außerdem sollte es im Interesse der Stadt Bad Dürkheim sein, wenn vorhandener Baugrund von mehreren Menschen/Familien genutzt werden kann, statt weitere Grundstücke in Bauland umwandeln zu müssen. Aus der Presse ist das als gewünschte ‚Nachverdichtung‘ ja geläufig.

Über diese Regelungen wird meine Freiheit in der Entwicklung des Grundstücks stark eingeschränkt. Diese Einschränkung wird sich vermutlich auch auf den Marktwert der Grundstücke und Gebäude negativ auswirken.

Unverständlich ist für mich auch warum 8 Flurstücke auf der nördlichen Seite der Karl-Räder-Allee weder in die Regelung ‚Judenhut / Köppel‘ noch ‚Rudolf-Barth-Siedlung / Kuhtriftberg‘ einbezogen werden (Flurstücke 813, 919 /183, 917/24-30). Gibt es da unterschiedliche Maßstäbe? Was ist dort anders?

Ich bin gespannt auf Ihre Erwiderung.

Mit freundlichen Grüßen



27.10.2020

Stadt Bad Dürkheim
Müller, Petra
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

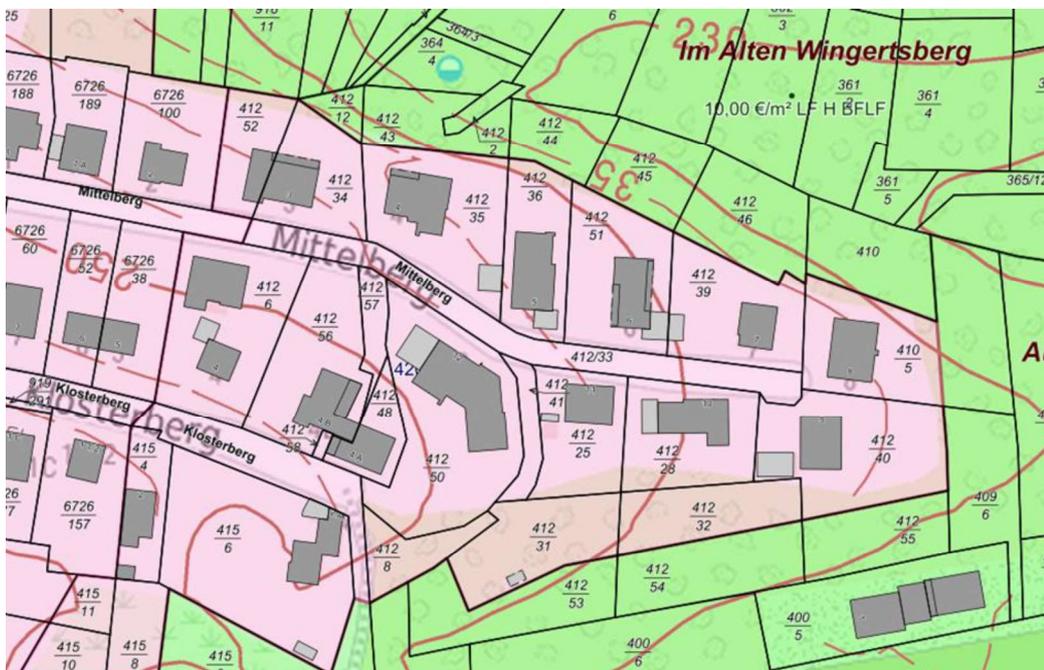
Betr.: Bebauungsplan "Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg"

**Stellungnahme zum einfachen Bebauungsplan Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg.
In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 12.05.2020 wurde die Offenlage des
Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.**

Sehr geehrte Frau Müller,

ich beantrage, dass das Flurstück 412/31, Gemarkung Bad Dürkheim Seebach, Teil des einfachen Bebauungsplanes wird.

Das Flurstück 412/31 ist im GeoPortal RLP in ROSA also als Baufläche gekennzeichnet (siehe Bild).
Folglich gehört das Flurstück in den Bebauungsplan.



M.f.G.



Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

| | | | |
|-------------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| Fachbereich/Sg.: 2.1 | Az.: | Datum: 05.03.2020 | Vorlage Nr. 20200052/2.1 |
|-------------------------|------|----------------------|-----------------------------|

| Beratungsfolgen | | TOP | Termin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--------------------------------|---|-----|------------|---------------|------------|
| Bau- und Entwicklungsausschuss | Ö | | 12.03.2020 | Entscheidung | |
| Ortsbeirat Seebach | Ö | | 12.03.2020 | Vorberatung | |

BETREFF

Bebauungsplan "Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg" (in Aufstellung)
hier: Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einbeziehung des Flurstückes 412/8 in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg wird nicht stattgegeben. Das Aufstellungsverfahren wird mit unverändertem Geltungsbereich fortgeführt.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Die Erben des Grundstückes Mittelberg 12 planen eine Nachnutzung des Gebäudes/Grundstückes.

Zum einen beabsichtigen sie den Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Dies widerspricht der Intention des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und ist derzeit aufgrund der laufenden Veränderungssperre nicht zulässig. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des vorliegenden Antrages, hierzu wollen die Bauherren sowie die beauftragte Anwältin zunächst noch weitere Unterlagen bereitstellen.

Als weitere Maßnahme ist die Errichtung eines neuen Gebäudes im rückwärtigen Teil des Grundstückes geplant, welcher an die Straße Klosterberg grenzt. Nach Auffassung der Stadtverwaltung und auch der Kreisverwaltung Bad Dürkheim ist ein solches Vorhaben nicht zulässig. Von Seiten der Straße Mittelberg würde dies eine untypische „Zweitreihebebauung“ darstellen zudem ist dieser Grundstücksteil als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auch bei einer Erschließung des Grundstücksteils über die Straße Klosterberg ist dieser Grundstücksteil als Außenbereich anzusehen. Zudem ist dieser Grundstücksteil topographisch sehr bewegt. Das Grundstück fällt insbesondere nach Süden erheblich. Zwischen der Straße Klosterberg und der geplanten hinteren Gebäudekante liegen derzeit ca. drei Meter Höhenunterschied.

Die beauftragte Rechtsanwältin ist der Auffassung, dass eine andere Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anzusetzen ist und das Vorhaben somit nach § 34 BauGB „Vorhaben im Innenbereich“ zulässig ist. Um allerdings einem Rechtsstreit hierüber zu vermeiden, hat sie den Antrag gestellt, das Hinterliegerflurstück (412/8) mit in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes aufzunehmen und hierdurch das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Es ist allerdings lediglich die Aufstellung eines sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB geplant. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens zum einen hinsichtlich der getroffenen Regelungen nach dem Bebauungsplan und ansonsten nach § 34 BauGB, wenn es sich um ein Grundstück im Innenbereich handelt und nach § 35 BauGB bei einem Grundstück im Außenbereich.

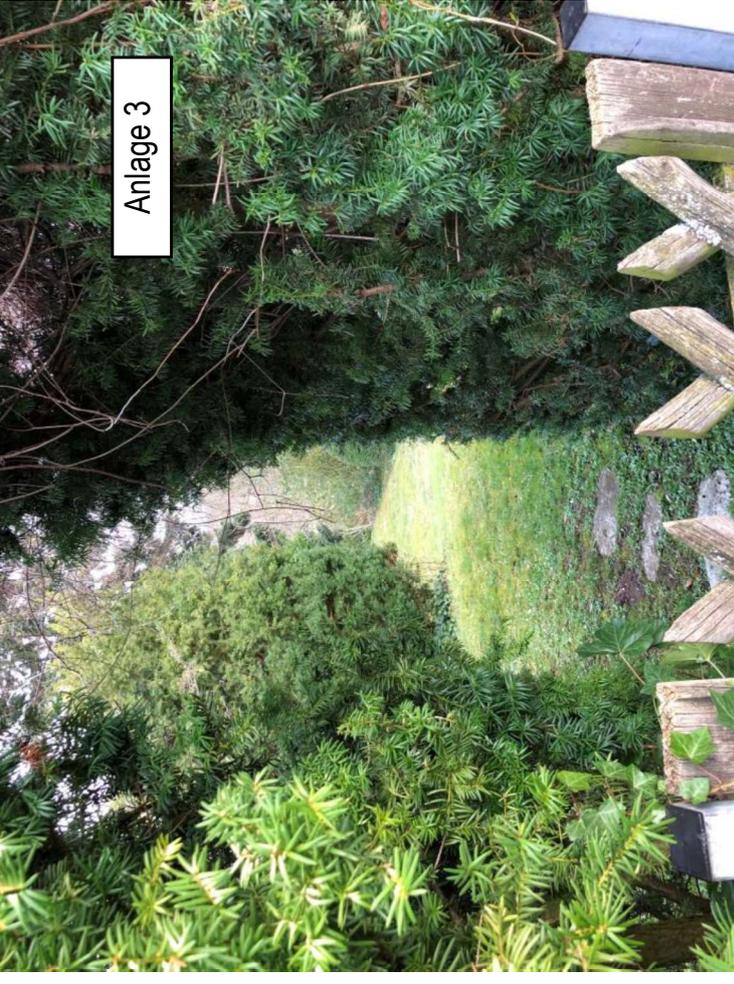
Dies würde bedeuten, dass eine Einbeziehung des Flurstückes in den Geltungsbereich noch nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Einschätzung, ob sich das Flurstück im Innen- oder im Außenbereich befindet, führen würde. Wenn der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung bilden soll, müsste dieser mehr Festsetzungen treffen als derzeit beabsichtigt.

Grundsätzlich ist nach § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde ein Bebauungsplan aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Das städtebauliche Erfordernis zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten in diesem Bereich wurde erkannt, deshalb wird derzeit der Bebauungsplan zur Steuerung dieser Problemstellung erarbeitet. Darüber hinaus besteht nicht das städtebauliche Erfordernis zu Steuerung weiterer Aspekte. Auch besteht kein Erfordernis zur Einbeziehung des Flurstückes, vielmehr würde eine solche Entscheidung Begehrlichkeiten bei weiteren Grundstückeigentümern wecken. Aus den aufgeführten Gründen sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden.



Blick vom Klosterberg aufs Grundstück



Anlage 3

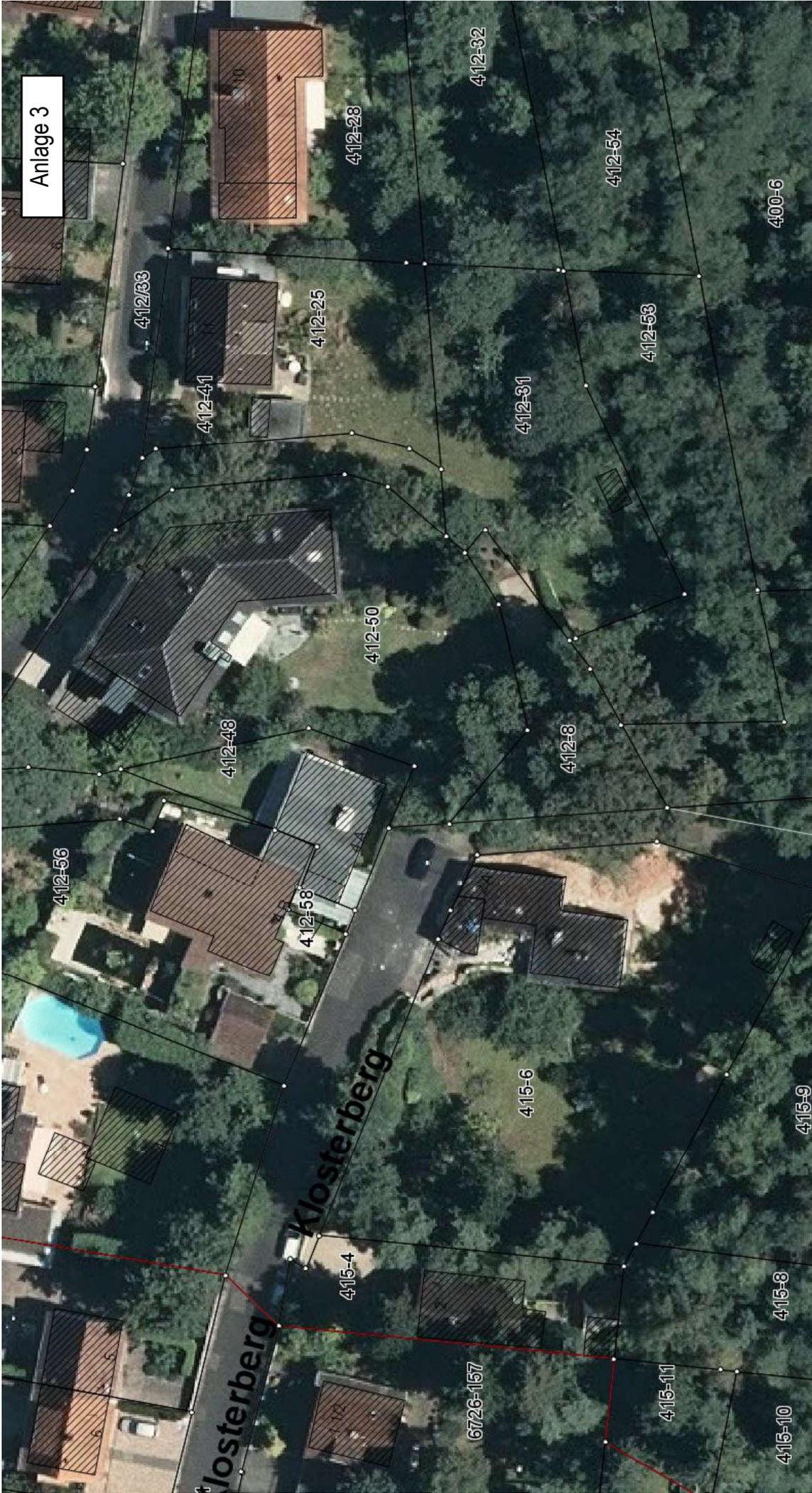
Blick vom Klosterberg aufs Grundstück



Treppenweg vom Klosterberg Richtung Schützenhaus

Anlage 3





Anlage 3

Klosterberg

412-28

412-25

412-41

412-31

412-53

412-32

412-54

400-6

412-33

412-50

412-48

412-8

412-56

412-58

415-6

415-9

415-4

6726-157

415-8

415-11

415-10



karsten & kappel Rechtsanwälte · Urbanstraße 1 · 70182 Stuttgart

Vorab per E-Mail: petra.mueller@bad-duerkheim.de

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

6. August 2020

Unser Az.: 121/18

(bitte stets angeben)

**Grundstücke Flst.-Nr. 412/50 und 412/8,
Mittelberg 12/Klosterberg in Bad Dürkheim, Zuordnung zum unbeplanten
Innenbereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit komme ich zurück auf unsere bisher geführte Korrespondenz und die bisherigen Termine, zuletzt am 20. Januar 2020. Im Rahmen dieses Gespräches hatten wir angeregt, die Differenzen zur planungsrechtlichen Einschätzung der o.g. Grundstücke und damit einhergehend der Zulässigkeit einer weiteren Bebauung auf den Grundstücken dadurch vergleichsweise zu bereinigen, dass diese Flurstücke in die Aufstellung des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung/Kuhtriftberg“ integriert werden. Im Nachgang zu diesem Termin hatten wir mit Schreiben vom 29. Januar 2020 den maßgeblichen Bereich in der dort beigefügten Anlage näher bezeichnet.

Die Aufnahme der Grundstücke in diesen Bebauungsplanentwurf ist offenkundig nicht erfolgt, da der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan ist und auch für den Bereich der Grundstücke meiner Mandanten lediglich die Festsetzung zu den maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude trifft und keine weiteren Aussagen zur

Moritz Karsten
Partner
Rechtsanwalt

Astrid Kappel
Partner
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Mediatorin DAA
Lehrbeauftragte an der Hochschule
für öffentliche Verwaltung Ludwigsburg

Elmar Herding
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

in Bürogemeinschaft mit
Moosmayer, Hoffmann & Partner
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Dr. Peter Hoffmann
Partner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht und
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Steffen Albrecht
Partner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Urbanstraße 1
70182 Stuttgart

Tel 0711-248 380 80
Fax 0711-248 380 88

karsten-kappel@karstenlaw.de
www.karstenlaw.de

Commerzbank Stuttgart
IBAN
DE87600400710530771500
BIC
COBADEFFXXX

Finanzamt Stuttgart
St.-Nr 95172/23571

Amtsgericht Stuttgart
PR 720334

Bebaubarkeit dieser Flächen und damit zu deren planungsrechtlichen Zulässigkeit aufgenommen wurden.

Der Dissens zur planungsrechtlichen Einordnung der Grundstücke bleibt damit weiter bestehen. Zunächst ist es bedauerlich, dass sich die Stadt Bad Dürkheim zu unserem Schreiben vom 29. Januar 2020 trotz anderweitiger Ankündigung bisher nicht geäußert hat. Im Rahmen der ersten Besprechung mit Frau Müller am 06. Februar 2019 wurde uns durch diese lediglich mündlich mitgeteilt, dass die Stadt der Auffassung sei, die Bebauungsgrenzlinie ende an der äußeren Gebäudekante des Bestandgebäudes auf dem Flst.-Nr. 412/50. Auf unsere bisher vergleichsweise vorgeschlagene mögliche Grenzziehung des unbeplanten Innenbereichs auf den Grundstücken meiner Mandanten wurde bisher nicht eingegangen, weshalb diese hiermit auch aufgegeben wird.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es zwar zunächst zutreffend, dass der Bebauungszusammenhang am letzten Baukörper enden kann (BVerwG 4 C 121.68, 4 C 3.72, sowie 4 B 112.98), örtliche Besonderheiten es im Einzelfall aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o. ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen. Dies gilt für Grundstücke, die unbebaut sind oder die trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (BVerwG 4 C 40.87, 4 C 7.10 sowie 4 B 79.98) Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln (BVerwG 4 C 10.73, 4 C 1.91). Wie weit dabei der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, ist daher stets das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts.

Siehe hierzu auch OVG Schleswig, Beschluss vom 12.10.2009 - 1 LA 44/09

„Ein Bebauungszusammenhang, der noch über das letzte vorhandene Gebäude hinausreicht, ist (.....) anzuerkennen, wenn die anschließende Freifläche durch eine besondere Situation begrenzt wird. Dazu ist (.....) - ein "besonderer Umstand" im Gelände erforderlich, der (...) einen Anknüpfungspunkt für eine über den letzten tatsächlich vorhandenen Baukörper hinausreichende Begrenzung des Bebauungszusammenhangs vermittelt. Sodann ist - zum anderen - die Beurteilung vorzunehmen, ob dieser "Umstand" das vorgesehene Baugrundstück an den Bebauungszusammenhang "herandrückt" bzw. es an diesem Zusammenhang teilnehmen lässt.

Als "Begrenzungen" kommen etwa ein Geländeeinschnitt, eine Geländekante, ein Fluss oder eine Straße in Betracht."

Ein solcher besonderer Umstand ist hier zweifelfrei gegeben. Das Gelände fällt im vorliegenden Fall direkt hinter dem Grundstück Flst.-Nr. 412/8 sehr stark ab sodass diese natürliche Zäsur nach den o.g. Kriterien obergerichtlicher Rechtsprechung zu einem Herandrücken dieser Flächen in den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) führt. Der obere hintere Bereich der Grundstücke meiner Mandanten vermittelt hierdurch den Eindruck des Bebauungszusammenhangs, die bestehende Bebauung westlich dieser Grundstücke, in der Straße Klosterberg, verstärkt dies.

Für den Fall, dass sich die Stadt Bad Dürkheim dieser Auffassung nicht anschließt, beantragen wir hiermit zur Ausräumung der Differenzen über die Zuordnung des hinteren Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 412/50 sowie den gesamten Grundstücks Flst.-Nr. 412/8 und um langjährige gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, den Erlass einer kommunalen Satzung nach § 34 Abs. 4-6 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, insbesondere wäre eine klarstellende Einbeziehung dieser Flächen in den unbeplanten Innenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Wir bitten um Unterrichtung über den weiteren Fortgang der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Kappel
-Rechtsanwältin-