

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“ Stadt Bad Dürkheim

Informelles Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden Abgegebene Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen, Beschlussvorschläge (Bearbeitungsstand: 31.08.2022)

Sachvortrag:

Dem förmlichen Verfahren wurde ein informelles Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden vorgeschaltet.

Der Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.10.2015 erstmalig vorgestellt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern und Fragen zu stellen. Ferner bestand die Möglichkeit, eine Stellungnahme bis Mitte November 2015 bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim abzugeben.

Eine informelle Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2015. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 15.01.2016 gegeben.

1. Informelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.12.2015 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.01.2016.

Insgesamt 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 1.1 - 1.3).

1.1 Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH (Schreiben vom 14.12.2015)

1.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer (Schreiben vom 16.12.2015 und 21.12.2015)

1.1 Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH (Schreiben vom 14.12.2015, s. Anlage 1.1)

Prüfung / Bewertung:

Die Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH hat in Bezug auf „Stromversorgung“, „Gasversorgung“ und „Wasserversorgung“ keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Um eine Verbesserung des Anschlusses an den ÖPNV zu erreichen ist es nach Ansicht der Stadtwerke unbedingt notwendig, den Wendepunkt am westlichen Ende der Sonnenwendstraße einzurichten. Nur dann ist es möglich, die Linie mit einem größeren Fahrzeug (12 m) zu bedienen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Nahverkehr wird bereits mit vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Am Ende der Sonnenwendstraße wurde die von der Verwaltung konzipierte Wendemöglichkeit (Stand 13.04.2015) eingearbeitet.

Planteil und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans können unverändert bleiben.

1.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (Schreiben vom 16.12.2015 und 21.12.2015, s. Anlage 1.2 und 1.3)

Prüfung / Bewertung:

Die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in ihrem Schreiben vom 16.12.2015 gegebenen Hinweise enthält bereits der Bebauungsplan unter Ziffer 9 des Textteil D „Empfehlungen und Hinweise“.

Die mit Schreiben vom 21.12.2015 ergänzenden Hinweise sind in o.g. Ziffer 9 zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 9 des Textteils D „Empfehlungen und Hinweise“ ist wie folgt zu ergänzen:

„Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesarchäologie) weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnanzeige bei der Gemeinde!

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.“

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen:

2. Informelle Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtungs- und Anhörungstermin am 12.10.2015 mit der Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis Mitte November 2015)

Im Rahmen der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt fünf Stellungnahmen von vier Bürger eingegangen (s. Anlage 2.1 - 2.5).

- 2.1 Bürger 1 (Schreiben vom 13.10.2015)
- 2.2 Bürger 1 (Schreiben vom 20.11.2015)
- 2.3 Bürger 2 (Notiz vom 21.10.2015 über das Gespräch vom 20.10.2015)
- 2.4 Bürger 3 (Schreiben vom 11.11.2015)
- 2.5 Bürger 4 (Schreiben vom 30.11.2015)

2.1 Bürger 1 (Schreiben vom 13.10.2015, s. Anlage 2.1)

Prüfung / Bewertung

Die mit Schreiben vom 13.10.2015 gegebenen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wurden am 15.10.2015 in einem Gesprächstermin zwischen Verwaltung und Bürger ausführlich erörtert. Eine Niederschrift über den Termin zur Klärung von Fragen zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ und wie die Verwaltung diese bewertet liegt vor (s. Anlage 3).

1. Welche Bedeutung haben meine Einwende?
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden alle Anregungen und Einwendungen entgegengenommen. Diese werden geprüft und bewertet und hierfür Beschlussempfehlungen erstellt. Im Zuge der Abwägung führen die Einwende entweder zur Planergänzung/-änderung oder können begründet gegenüber anderen Belangen zurückgestellt werden.
2. Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Erweiterung des Buswendeplatzes durch Befahren der Sonnenwendstraße mit großen Fahrzeugen und Bussen ist welche Verbesserung der Parksituation im Bereich Halsbergstraße bis Klinik vorgesehen?
Der Verwaltung ist bekannt, dass in einigen Abschnitten der Begegnungsverkehr aufgrund der Parksituation nicht möglich ist. Entsprechende Ausweichbuchten fehlen. Die Verkehrsführung sei zur Probe so eingeführt worden.
Der Verkehrsfluss wird von der Ordnungsbehörde beobachtet und unter Abwägung aller Belange und nach Bedarf werden Maßnahmen veranlasst (z.B. Markierung ausgewählter Parkplätze als Ausweichbuchten).
Hinweis: verkehrlenkende Maßnahmen sind kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.
3. Die Erweiterung des Buswendeplatzes kann sehr wohl auch unter Erhalt der Eiche erfolgen, dadurch, dass man mit auch größeren Fahrzeugen um die Eiche herumfährt.
Die vom Bürger vorgeschlagene Alternative, den Buswendeplatz unter Erhalt der Eiche anzulegen, wurde von der Verwaltung auf Umsetzbarkeit untersucht. Die Erhaltung der genannten Eiche ist aufgrund der Schleppkurve des Bemessungsfahrzeugs und des damit erforderlichen Flächenbedarfs nicht möglich.

4. Welche Kriterien wurden für die Erstellung der grünen Flächen (Bezeichnung?) verwendet? Bekannt ist mir: das Aufkommen eines unbebauten Waldsaums, die Steilheit des Geländes, der Schutz der bestehenden Sandsteinmauern und die Größe der Grundstücke. Gibt es noch weitere Kriterien?

Neben den genannten zutreffenden Kriterien dienen die Grünflächen auch dem Übergang zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") und Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand", der Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierter Höhenlage und der Wahrung des Ortsbildes.

5. Welche Nutzung der grünen Flächen bleibt für die Eigentümer erhalten?

Innerhalb der Grünflächen sind folgende Nutzungen/Anlagen zulässig:

- Anlagen zur Ableitung von Abwasser und zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Einfriedungen
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Böschungsbefestigungen zur Geländemodellierung und Hangsicherung i.V.m. Höhenvorgaben für Geländemodellierungen (s. Textteil B, Ziffer 13).

Darüber hinaus sind auf den öffentlichen Grünflächen zulässig:

- Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Böschungsbefestigungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Hangsicherungsanlagen eines Hydro-Zementationsverfahrens

Die privaten Grünflächen sind zum Zweck der bestehenden nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Dazu zählen u.a. Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken, Gehölzgruppen, Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten sowie die Erhaltung vorhandener Grünbestände.

Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem oben genannten Nutzungszweck entsprechen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen, bis zu 50 m³ umbauten Raums je Grundstück und deren Erschließungs- und Wegeflächen.

6. Welche Entlastung und Entschädigung ist für die Eigentümer durch die Nutzungseinschränkung von Teilen ihrer Grundstücke und deren Wertverlust vorgesehen?

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ soll vor allem die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild bewahrt und fortentwickelt werden sowie den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden, indem bauliche Entwicklungen nach heutigen Erfordernissen und Ansprüchen ermöglicht werden.

Eine Nutzungseinschränkung von Grundstücksteilflächen oder deren Wertverlust ist nicht erkennbar.

Die Wertigkeit einer Immobilie ist keine feste Größe, sie ist nicht nur von Marktschwankungen abhängig, sondern auch von städtischen und regionalen Entwicklungen. Z. B. tragen Straßenneubauten oder Straßenverlagerungen zu Wertsteigerungen ebenso bei, wie zu Werteverfall. Dieses Risiko trägt jedoch allein der Immobilieneigner. Jedwede Stadtplanung wäre unmöglich, wenn Veränderungen in den Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien immer den möglichen Maximalnutzen für einen Eigentümer im Auge behalten müssten.

Stadtplanerische Entscheidungen und Maßnahmen sind ein Faktor unter vielen, der Grundstückspreise positiv wie negativ beeinflussen kann.

Ansonsten ist auf das Planungsschadensrecht der §§ 39 bis 44 BauGB hinzuweisen. Dieses kommt bei durch eine Planung hervorgerufenen Nachteilen zum Tragen, wenn bestimmter Voraussetzungen vorliegen. Soweit das Planungsschadensrecht nicht greift, handelt es sich bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes um Eingriffe, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums unterliegen.

Die vom Bürger gewünschte Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme wurde von der Verwaltung gewährt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Stellungnahme vom 13.10.2015 werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Plan- und Textteils sind nicht erforderlich.

2.2 Bürger 1 (Schreiben vom 20.11.2015, s. Anlage 2.2)

Prüfung / Bewertung

Die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebietsflächen werden im Bebauungsplan mit Darstellung von Baugrenzen klar definiert. Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden in Textfestsetzung Ziffer 9 des Textteils B genannt. Die dort aufgeführten baulichen Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zulässige Anlagen und Nutzungen auf den privaten Grünflächen werden in Textfestsetzung Ziffer 11 des Textteils B genannt. Die Abgrenzungen der Grünflächen werden im Planteil ausreichend durch Maßangaben (Abstand zu Baugrenze oder Grundstücksgrenze) definiert.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 15/13 (Sonnenwendstraße 85a) wurde unter Berücksichtigung des Gleichheitsprinzips vorgenommen. Die Regeltiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 15/10 und 15/15 (Sonnenwendstraße 87a) 16 m und wurde unter Einhaltung des 3m-Grenzabstandes zum Anliegerweg auf das in Rede stehende Grundstück übertragen.

Ferner wird das Grundstück nicht wie in der Stellungnahme beschrieben als komplett überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde gem. den gesetzlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG eine Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (heimische europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) ausgearbeitet. Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgestellten Artenschutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Tiergruppen zu erwarten, bzw. werden keine Individuen verletzt oder getötet. Die Realisierung des Vorhabens ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Der Hinweis, dass das Grundstück Fl.-Nr. 15/13 mit Abraummaterial vom Bau der Sonnenwendklinik verfüllt wurde, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan gibt hierzu bereits mit Ziffer 6 (Textteil D, Empfehlungen und Hinweise) folgenden Hinweis:

„Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.“

Die Festsetzung einer allgemeinen Wohngebietsfläche mit der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 15/13 wird beibehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Stellungnahme vom 20.10.2015 werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Plan- und Textteils ergeben sich hieraus nicht.

2.3 Bürger 2 (Notiz vom 21.10.2015 über das Gespräch vom 20.10.2015, s. Anlage 2.3)

Prüfung / Bewertung

Die bauliche Anlage der Sonnenwendstraße 71 (früher 75) wurde bereits für die informelle Behördenbeteiligung nachträglich gemäß den ausgehändigten Immobilienunterlagen im Bebauungsplan ergänzt und als solche in der Zeichenerklärung beschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Notiz vom 21.10.2015 werden zustimmend zu Kenntnis genommen.

2.4 Bürger 3 (Schreiben vom 11.11.2015, s. Anlage 2.4)

Prüfung / Bewertung

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die verkehrliche Situation insbesondere die Erreichbarkeit der Klinik mit den Bussen des ÖPNV aufrecht zu erhalten. Die Zielumsetzung ist nach wie vor erklärtes Ziel der Stadt Bad Dürkheim - kann jedoch nicht auf der Ebene eines Bebauungsplanes geregelt werden.

Aktuell wird die Linie nicht mit einem Standardbus, sondern mit einem um zwei bis vier Meter kürzeren Midibus angefahren.

Die Anregungen und Hinweise zu Verschleißerscheinungen im Bereich der Sonnenwendstraße in Form von Fahrbahnwellen quer zur Fahrbahn, zur Überschreitung des zulässigen Tempolimits und Aufstellen von Tempo-30-Schilder werden zur Kenntnis genommen.

Die Bewertung der Straßenzustände ist jedoch keine Aufgabe der Bauleitplanung. Auch verkehrsregelnde Maßnahmen können nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sein; hierfür fehlt die Rechtsgrundlage.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nach Straßenverkehrsordnung nur zum Anfang bzw. Ende einer 30er-Zone entsprechende Schilder aufzustellen sind. Zusätzlich wurde die 30er-Zone mit Bodenmarkierungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und deren Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene eines Bebauungsplanes nicht geregelt werden (hierzu fehlt die Rechtsgrundlage).

Das Sachgebiet 2.1 hat die jeweils zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung über die gegebenen Hinweise zu Verschleißerscheinungen und Überschreitung des zulässigen Tempolimits zu informieren.

2.5 Bürger 4 (Schreiben vom 30.11.2015, s. Anlage 2.5)**Prüfung / Bewertung**

Der Bürger befürwortet zunächst die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans, kann es aber nicht nachvollziehen, warum auf seiner straßenabgewandten Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 6705/2) kein weiteres Einfamilienhaus zulässig sein soll. Hierfür erforderliche Stellplätze/Garagen können lt. vorliegender Planungsabsicht auf dem im Eigentum befindlichen Hanggrundstück 6705/3 (zwischen Sonnenwendstraße und Sackgasse gelegen) nachgewiesen werden. Die Verwaltung teilte dem Bürger mit Schreiben vom 17.06.2013 mit, dass erhebliche technische Probleme bei der für den angefragten Bau einer Einzel- und Doppelgarage notwendig werdenden Abgrabungen des Hanges gesehen werden. Die Möglichkeit einer Garagenbebauung in einer bestimmten (Längs-) Anordnung wurde jedoch in Aussicht gestellt. Es bedarf hierfür einer baurechtlichen Genehmigung.

Seitens der Bauverwaltung wurde eine statische Berechnung nachgefordert, damit ersichtlich wird, dass eine Garagenbebauung in diesem Bereich realisierbar ist. Das Projekt wurde vom Bürger nicht weiterverfolgt. Werden Unterlagen nachgereicht, die eine mögliche Realisierung aus statischer Sicht bestätigen, kann das Anliegen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Eine zusätzliche Bebauung der straßenabgewandten Grundstücksfläche 6705/2 ist gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zulässig. Die ausgewiesene Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen dient im Zusammenhang mit angrenzenden Grünflächen dem Übergang zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") und der Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierter Höhenlage. Zudem wird der rückwärtige Grundstücksteil gegenwärtig vom Sachgebiet 2.1 als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Garagenbebauung/ Stellplatzanordnung wurde vom Bürger nicht weiterverfolgt, weshalb keine Änderung oder Ergänzung im Plan- und Textteil aufgenommen werden.

Der gegenwärtig vom Sachgebiet 2.1 als Außengebiet nach § 35 BauGB eingestufte rückwärtige Grundstücksteil der Fl.-Nr. 6705/2 ist weiterhin im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen zwecks Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierter Höhenlage und des Übergangsbereichs zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" auszuweisen und einer weiteren Wohnbebauung zu entziehen.

Änderungen oder Ergänzungen des Plan- und Textteils sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen: