

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

Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen, Beschlussvorschläge

(Bearbeitungsstand: 23.01.2024)

Sachvortrag:

Der Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ (Stand 21.08.2023) hat in der Zeit vom 06.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Eine Fristverlängerung wurde auf Anfrage eines Bürgers bis einschließlich 07.01.2024 gewährt.

Dem Bebauungsplanentwurf waren als Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F
- Anlage 2: VSG-Vorprüfung (Stand: Dezember 2021), LF-Plan Rodenbach
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: August 2022), LF-Plan Rodenbach
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)
- Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil
- Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen
- Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz (Stand: 31.07.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung (Stand: 03.08.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (Stand Januar 2017), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft und Bodenschutz), Neustadt/Wstr.

Weiterhin wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen in Form von Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen hingewiesen, die ebenfalls eingesehen werden konnten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2023. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 15.12.2023 gegeben.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 (Fristverlängerung für einen Bürger bis einschließlich 07.01.2024)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine gemeinsame Stellungnahme von drei Bürger abgegeben und von zwei weiteren Bürger im Rahmen der Fristverlängerung für einen Bürger bis einschließlich 07.01.2024:

- 1.1 Bürger Nr. 1 bis 3, Schreiben vom 13.12.2023, Eingang am 15.12.2023 (s. Anlage 1.1)
- 1.2 Bürger Nr. 4, Schreiben und Eingang E-Mail am 07.01.2024 - gewährte Fristverlängerung bis einschließlich 07.01.2024 (s. Anlage 1.2)
- 1.3 Bürger Nr. 5, E-Mail vom 07.01.2024, Eingang verspätet (s. Anlage 1.3)

1.1 Bürger 1 bis 3 - Schreiben vom 13.12.2023 (s. Anlage 1.1)

Prüfung / Bewertung

Zu Einwände gegen die Einbeziehung der Grundstücke Fl.-Nrn. 6703/9, 6703/10 und 6705/2

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ sollen Erweiterungen von Gebäuden sowie Neubauten in klar definierten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Dabei soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse und der somit weithin sichtbaren Lage in die Umgebung einfügt. Die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit seinem äußeren Erscheinungsbild ist ein städtebauliches Anliegen. Daher ist eine zusätzliche Bebauung eines Grundstücks in 2ter Reihe in diesem Teilbereich unzulässig.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzungen ausgewiesen, die im Verbund 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 dienen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfasst alle zu überplanenden Grundstücke jeweils zu 100%. So auch die Flurstücke Nr. 6707/5, 6707/9, 6707/8, 6707/7 und die in Rede stehenden Flurstücke Nr. 6703/9, 6703/10 und 6705/2 ebenso. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 6702/4, 6702/6, 6702/2, 6701/2 werden gegenwärtig vom Sachgebiet 2.1 als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet. Eine Wohnbebauung ist dort aus o.g. Gründen auch künftig nicht gewünscht. Eine Überplanung dieser Grundstücke wurde daher nicht vorgenommen.

Insofern werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für die Teilbereiche B, C1, C2 und C3 Festsetzungen nach einheitlichen Maßstäben getroffen. Zulässig ist eine Straßenrandbebauung inkl. bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung tragen. Eine zusätzliche Bebauung der straßenabgewandten Grundstücksflächen ist gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zulässig.

Beschlussvorschlag

Zur Umsetzung der mit der Planung verbundenen Ziele werden die Grundstücke Fl.-Nrn. 6703/9, 6703/10 und 6705/2 weiterhin vom Bebauungsplan erfasst.

Deren rückwärtigen Grundstücksteile werden ferner 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" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") ausgewiesen.

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

1.2 Bürger 4 - Schreiben vom 07.01.2024, Eingang E-Mail 07.01.2024 (s. Anlage 1.2)

Prüfung / Bewertung

Zur Erweiterung der Garage um zwei weitere Parkplätze nach Westen

Die gewünschte Erweiterung der bestehenden Doppelgarage um zwei weitere Parkplätze nach Westen würde auf stadteigener Grünfläche Fl.-Nr. 6703/11 inkl. Hangsicherungsanlagen eines Hydro-Zementationsverfahrens (Sicherung der Straßenverkehrsfläche „Sonnenwendstraße“) erfolgen. Hierbei werden erhebliche technische Probleme bei der für die gewünschte Garagenerweiterung notwendig werdenden Abgrabungen des Hanges und hinsichtlich der Standsicherheit des Straßenkörpers gesehen. Zudem beabsichtigt die Stadt Bad Dürkheim nicht, das für den gewünschten Garagenbau benötigte Grundstück Fl.-Nr. 6703/11 zu veräußern.

Eine Verlängerung der Garage nach Süden als Alternative wäre gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Zur Ausweisung der Hangschräge als Grünfläche mit einhergehender Nutzungseinschränkung

Auf die Bedeutung des als private Grünfläche ausgewiesenen rückwärtigen Grundstücksteils wird verwiesen (s. Prüfung und Bewertung Bürger 1-3).

Die privaten Grünflächen sind zum Zweck der bestehenden nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind Terrassen sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem oben genannten Nutzungszweck entsprechen.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Böschungsbefestigungen zur Geländemodellierung und Hangsicherung i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 8 sind zulässig.

Im Übrigen dürfen die gemäß § 62 LBauO genehmigungsfreie Wasserbecken im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Fläche hierfür wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 6703/9 im 10 m breiten Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und privater Grünfläche durchaus gesehen.

Zur Firsthöhe (FH) max. 5,00 m mit Höhenlage Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt

Das in Rede stehende bestehende Wohngebäude Hs.-Nr. 61 verfügt bereits im Eingangsbereich über 3 Geschosse. Eine Gebäudeaufstockung mit einem 4. Geschoss ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht. Die Firsthöhe (FH) von max. 5,00 m wird auch für die angrenzenden Baugrundstücke in den Bereichen C1 und C2 festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Garagenerweiterung um 2 Parkplätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit bestehenden technischen Hangsicherungsmaßnahmen für den Straßenkörper „Sonnenwendstraße“ ist nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wird die rückwärtige Grundstücksfläche im Bereich C3 (und in den Bereichen C1 und C2) 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" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") ausgewiesen.

Da eine Aufstockung des Wohngebäudes Hs.-Nr. 61 mit einem 4. Geschoss aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht ist, wird eine Anhebung der Firsthöhe nicht vorgenommen. Entwicklungsmöglichkeiten durch Anbauten sind durch die per Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gegeben.

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

1.3 Bürger 5 - Schreiben vom 07.01.2024 (s. Anlage 1.3) - Eingang verspätet

Anmerkung:

Die Fristverlängerung bis zum 07.01.2024 wurde auf Anfrage von Bürger 4 nur Bürger 4 gewährt, sodass die vorliegende Stellungnahme von Bürger 5 mit Schreiben vom 07.01.2024 als nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahme gewertet werden und somit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben kann.

Zu Einwände gegen die Höhenfestsetzung des Grundstückes Fl.-Nr. 6705/2, Hs.-Nr. 57 auf 2,5 m oberhalb des Straßenniveaus

Für das in Rede stehende bestehende Wohngebäude Hs.-Nr. 57 (Bereich C2) ist eine Firsthöhe (FH) von max. 5 m festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten (mögliche Anhebung des Firstes um rd. 2,70 m) bereits Rechnung getragen. Eine weitere Anhebung der Firsthöhe mit einhergehender Gebäudeaufstockung und Erhöhung der Wandhöhen ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht.

Die Gebäudehöhenfestsetzung der Wohngebäude Hs.-Nm. 49, 51 und 53 (Bereich B) kann mit der Gebäudehöhenfestsetzung für das Wohngebäude Hs.-Nr. 57 (Bereich C2) nicht verglichen werden.

Die Gebäudehöhenfestsetzung der Wohngebäude Hs.-Nm. 49, 51 und 53 (Bereich B) mit einer Firsthöhe von max. 9,00 m berücksichtigt deren Bestandshöhen von bis zu ca. 8,90 m und ist daher bzgl. der Erweiterungsmöglichkeit der Höhe sehr eingeschränkt. Eine im Bereich B vom Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ erlaubte Dacherrhöhung um min. 10 cm ermöglicht es, Dächer neben einer Zwischen- und Untersparrendämmung auch mit einer Aufsparrendämmung zu versehen und damit die energetische Situation wirksam zu verbessern.

Die vom Bürger 5 zum Vergleich herangezogene Hs.-Nr. 54 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sonnenwendstraße“.

Zur Ausweisung der Hangschräge als Grünfläche mit einhergehender Nutzungseinschränkung

Auf die Bedeutung des als private Grünfläche ausgewiesenen rückwärtigen Grundstücksteils wird verwiesen (s. Prüfung und Bewertung Bürger 1-3 und 4).

Beschlussvorschlag

Entwicklungsmöglichkeiten durch den Ausbau des Dachgeschosses sowie Anbauten sind durch die per Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche im betreffenden Bereich C2 gegeben. Eine Anhebung der Firsthöhe über das vorgesehene Maß hinaus ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht; eine weitere Anhebung wird nicht vorgenommen.

Im Bebauungsplan wird die rückwärtige Grundstücksfläche im Bereich C2 (und in den Bereichen C1 und C3) 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" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") ausgewiesen.

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

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen:

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2023 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.12.2023

2.1 Abgegebene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen

Prüfung und Bewertung

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ bestehen:

- 2.1.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Mainz, E-Mail vom 06.11.2023 (s. Anlage 2.1.1)
- 2.1.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 10.11.2023 (s. Anlage 2.1.2)
- 2.1.3 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 24.11.2023, Eingang am 28.11.2023 (s. Anlage 2.1.3)
- 2.1.4 Forstamt Bad Dürkheim, E-Mail vom 11.12.2023 (s. Anlage 2.1.4)

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

2.2 Abgegebene Stellungnahmen mit Hinweise und Anregungen

Während der Behördenbeteiligung sind von folgenden Behörden Hinweise und Anregungen eingegangen:

- 2.2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer, Schreiben vom 31.10.2023, Eingang am 07.11.2023 (s. Anlage 2.2.1)
- 2.2.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde, Schreiben vom 31.10.2023, Eingang E-Mail am 31.10.2023 (s. Anlage 2.2.2)
- 2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt / Wstr., Schreiben vom 11.12.2023, Eingang verspätet am 19.12.2023 (s. Anlage 2.2.3)

2.2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer - Schreiben vom 31.10.2023, Eingang am 07.11.2023 (s. Anlage 2.2.1)

Prüfung / Bewertung:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, hat gegen die Planung keine Bedenken.

Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs enthält in Ziffer 9. weitgehend deren Auflagen, Festlegungen und Hinweise.

Die jetzt vorgetragenen Hinweise – Übernahme der Auflagen und Festlegungen in die Bauausführungspläne und Meldepflicht für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen – werden in Ziffer 9. ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der GDKE, Direktion Landesarchäologie, werden in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 9. wie folgt ergänzend aufgenommen:

2. Auflagen

[...]

2.5 *Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.*

1. Bedingungen und 2. Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

2.2.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde - Schreiben vom 31.10.2023, Eingang E-Mail am 31.10.2023 (s. Anlage 2.2.2)

Prüfung / Bewertung:

Sowohl die Untere Wasserbehörde als auch die Untere Abfallbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim haben gegen die Planung keine Bedenken, sofern etwaige Anmerkungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (SGD Süd RS WAB) - in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.

Die SGD Süd RS WAB nahm an der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB teil, deren Stellungnahme liegt vor (s. Ziffer und Anlage 2.2.3).

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht. Der Bebauungsplanentwurf kann unverändert bleiben.

2.2.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt / Wstr. - Schreiben vom 11.12.2023, Eingang verspätet am 19.12.2023 (s. Anlage 2.2.3)

Prüfung / Bewertung:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD Süd RS WAB) hat gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Offenlageexemplar, Stand 21.08.2023) keine Bedenken. Die aus Sicht der integralen Siedlungsentwässerung geforderten Ergänzungen wurden vorgelegt und in das Offenlageexemplar eingearbeitet.

Der Hinweis auf die Vorgabe nach EG-WRRRL bzw. § 55 WHG sowie auf die Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall (DWA) wird zur Kenntnis genommen. Künftige Entwässerungsplanungen haben diese umzusetzen bzw. zu beachten.

Die ganz allgemein gegebenen Hinweise zu Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregen/Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 15.11.2022 verwiesen. Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der SGD Süd RS WAB eingereichte Stellungnahme hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 10.10.2023 in die Abwägung eingestellt und ausführlich behandelt. Beschlüsse wurden gefasst und können der entsprechenden Sitzungsniederschrift entnommen werden.

Beschlussvorschlag

Die umweltbezogenen Festsetzungen, Hinweise und Anlagen 6, 7 und 8 des Bebauungsplans „Sonnenwendstraße“ dienen dem Ziel, Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts im bebauten und erschlossenen Siedlungsgebiet so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Ausführungen und weitergehende Hinweise zu den Themenbereichen „Wasserhaushaltsbilanz“, „Starkregen/Hochwasserschutz“, „Entstehungsbereich von Abflusskonzentrationen bei Starkregen“, „Einbindung des Hochwasservorsorgekonzepts“ und „Klimaschutzkonzept/Klimafolgen(anpassungs)konzept“ wurden zudem in die Begründung aufgenommen.

Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens lässt sich aus vorliegender Stellungnahme nicht ableiten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen: