

Bebauungsplan „In den Langwiesen“ der Stadt Bad Dürkheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Beschreibung des Vorhabens (Festsetzungen, Art und Umfang) Standort- und Alternativendiskussion

Die Stadt Bad Dürkheim hat für die Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Leistadt zu sorgen. Der langfristige Bedarf an Entwicklungsflächen im Stadtteil Leistadt ist nur über die planungsrechtliche Absicherung durch Bauleitpläne zu decken.

Die Betrachtung möglicher Standorte konzentriert sich dabei auf Standorte innerhalb der Ortslage, da eine Ausweitung der Siedlungsfläche über den eigentlichen Siedlungskörper in die „Außenbereiche“ aufgrund der Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden als nicht vermehrbares Gut (§ 1a Abs. 2 BauGB) ausscheidet.

Alternativ stehen sich die Flächen „In den Langwiesen“ und „Hinter den Häusern“ gegenüber, die beide im nördlichen Ortsbereich von Leistadt liegen (die Fläche „In den Langwiesen“ westlich, „Hinter den Häusern“ östlich der Hauptstraße). Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim als geplante Wohnbauflächen dargestellt und weisen ähnliche topographische Verhältnisse auf. Ein entscheidendes Argument für den Standort „In den Langwiesen“ ist die Flächengröße, die dem angestrebten Entwicklungsbedarf für die nähere Zukunft entspricht. Die Umsetzung der Flächenbevorratung „Hinter den Häusern“ reicht dafür nach den Prognosen nicht aus. Darüber hinaus ist die Anbindung eines Neubaugebietes von Westen auf die Hauptstraße auf Grund des Streckenverlaufs nach Norden verkehrstechnisch besser umzusetzen als von Osten. Insgesamt stellt sich die Umsetzung des Baugebietes „In den Langwiesen“ als die städtebaulich und siedlungstechnisch zukunftsweisende Planung auch im Hinblick auf den Abschluss der Ortslage nach Westen und Norden dar.

Die städtebauliche Planung beabsichtigt die Entwicklung eines gering verdichteten Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser. Im Mischgebiet lassen sich wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die dem Charakter des Dorfes gerecht werden. Für den Gesamtgeltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Es können bei einer Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude insgesamt ca. 70 - 80 Wohneinheiten mit ca. 140 - 170 Bewohnern (2,1 Personen / WE) entstehen.

Durch die Festsetzung von Baulinien teilweise direkt an der Straßenbegrenzungslinie und zurückspringenden Baugrenzen soll die Möglichkeit der Realisierung von Wohnformen, die sich an der im Stadtteil Leistadt noch vorherrschenden Haus-Hof-Bebauung orientieren und gleichzeitig die Ansprüche an eine heutige Einfamilienhausbebauung befriedigen, geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 250 m² und rd. 700 m², so dass ein entsprechend der Nachfrage ausreichendes Angebot gewährleistet ist.

Besonderer Wert wurde auf die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes mit Eingliederung in die umgebende Landschaft gelegt. So wurde zum einen die Gebäudehöhe auf eine Traufhöhe von maximal 4,75 m begrenzt, um eine von der Ortsmitte zum neuen Ortsrand hin abgestufte Bauhöhe zu erzielen. Eineinhalbgeschossige Gebäude entsprechen zudem der heutigen Nachfrage.

Die Haupteerschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine interne Straße von der L 517 (Hauptstraße) aus und bindet das Baugebiet im Süden an die Pochelstraße an.

2. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind die Lärmbelastigungen der hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. In der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ werden diese siedlungsökologische und artenschutzrechtliche Belange in erheblichem Umfang berücksichtigt.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Landesstrasse L 517 und angrenzende landwirtschaftliche Betriebe werden durch eine schalltechnische Untersuchung bewertet, Maßnahmen zur Minderung aufgezeigt und durch Aufnahme von Festsetzungen in die Satzung manifestiert. Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Lärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Schallschutzmassnahmen (begrünte Aufschüttung) sowie Maßnahmen an bzw. in Gebäuden (passiver Schallschutz) reduziert werden. Die Baustruktur des Mischgebietes (Kettenhäuser mit den Garagen als Verbindungselement) soll zu den Winzerbetrieben eine möglichst geschlossene Reihe bilden, um die östlich anschließende Bebauung zusätzlich abzusichern.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungskriterien bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe wurden ausgearbeitet (GOP) und im Umweltbericht dokumentiert. Die festgesetzten Maßnahmen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von externen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung
- Mindestanforderungen an Pflanzungen
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Bereitstellung und Aufwertung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs und deren Entwicklung nach artenschutzfachlichen Maßgaben

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können durch die o.a. Festsetzungen ebenfalls minimiert und ausgeglichen werden. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die Eingriffe in das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und Aufwertungen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiesen und Versickerungsflächen) reagieren. Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen und die Gestaltung des Ortsrandes verbessert werden.

In der Gewichtung der Umweltbelange bleibt festzuhalten, dass alle in den einzelnen Fachbewertungen entwickelten Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen integriert werden konnten. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Um die im Umweltbericht zu Grunde gelegte Eingriffsbeurteilung zu überprüfen und die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, ist gemäß § 4c BauGB eine Überwachung (Planmonitoring) vorgesehen. Hierzu wurde im Umweltbericht ein Überwachungsschema festgelegt.

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Jahr 2006 erfolgte die Information der betroffenen Behörden in einem Scopingtermin sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Hauptanregung war die Berücksichtigung der bestehenden Winzerbetriebe in der Nachbarschaft des geplanten Baugebietes, die Anbindung des Baugebietes an die Hauptstraße, sowie die weiterführende Bewertung der ökologischen Auswirkungen der Planung. Das Ergebnis dieser Beteiligung erforderte eine erneute Anpassung der Schalltechnischen Bewertung und der städtebaulichen Planung. Dieser Stand wurde Basis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in 2008.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung standen vor allen Dingen Anregungen zur geplanten Ausgleichskonzeption und der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die Hauptstraße im Vordergrund. Diesen Anregungen konnte über eine Konkretisierung und Ergänzung der Ausgleichskonzeption sowie der Berücksichtigung der Regelungen zur Bauverbotszone an klassifizierten Straßen und der Eintragung von Sichtdreiecken Rechnung getragen werden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bereits 2001 wurde auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte die Erarbeitung eines ersten Bebauungsplanentwurfes im Jahr 2002. Dieser wurde in der damaligen Form nicht zeitnah weiterbetrieben. Im Laufe der Folgejahre wurden schalltechnische Gutachten, eine wasserwirtschaftliche Begleitplanung, sowie daraus resultierende neue Konzepte aufgelegt. Über den aktuellen Sachstand des B-Plan Verfahrens und die Hintergründe der Verfahrensabläufe bis zu diesem Zeitpunkt wurde die Bürgerschaft in einer Veranstaltung am 07.05.2009 informiert.

Vom 22.04. bis 27.05.2010 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit im Rahmen der Offenlegung der Planentwürfe zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Neben Anregungen zu Regelungen, die die Höhenentwicklung der Gebäude und die vorgesehene Entwässerungskonzeption betreffen, waren vorwiegend immissionsschutzrechtliche Aspekte maßgebend. Die im Umfeld des Plangebiets angesiedelten Winzerbetriebe nahmen zur Ausweisung des Wohngebiets Stellung und sahen darin eine Einschränkung für ihre künftige Betriebstätigkeit. Diesen Anregungen konnte entgegnet werden, dass die Betriebe bereits heute den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen der umliegenden Wohnbebauung Rechnung tragen müssen und den Betrieben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Einschränkungen auferlegt werden.

4. Fazit

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat sich unter Würdigung der genannten Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans nach Abwägung der relevanten Anregungen zum Bauleitplanverfahren und unter hinreichender Beachtung immissionsschutzrechtlicher und landespflegerischer sowie artenschutzrechtlicher Belange dafür entschieden, den Bebauungsplan zu verabschieden.

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung sichern, ergänzt durch das verbindlich festgeschriebene Planmonitoring, die Einhaltung Immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Im Bereich des Plangebiets wird damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie Wohnen und Verkehr ermöglicht.

Die beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen sind dazu geeignet, die auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft langfristig zu kompensieren und sowohl den artenschutzrechtlichen Anforderungen wie auch den Anforderungen an eine nachhaltige Bauleitplanung gerecht zu werden.

Bad Dürkheim, 15. November 2010



Wolfgang Lutz
Bürgermeister

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 15. NOV. 2010