

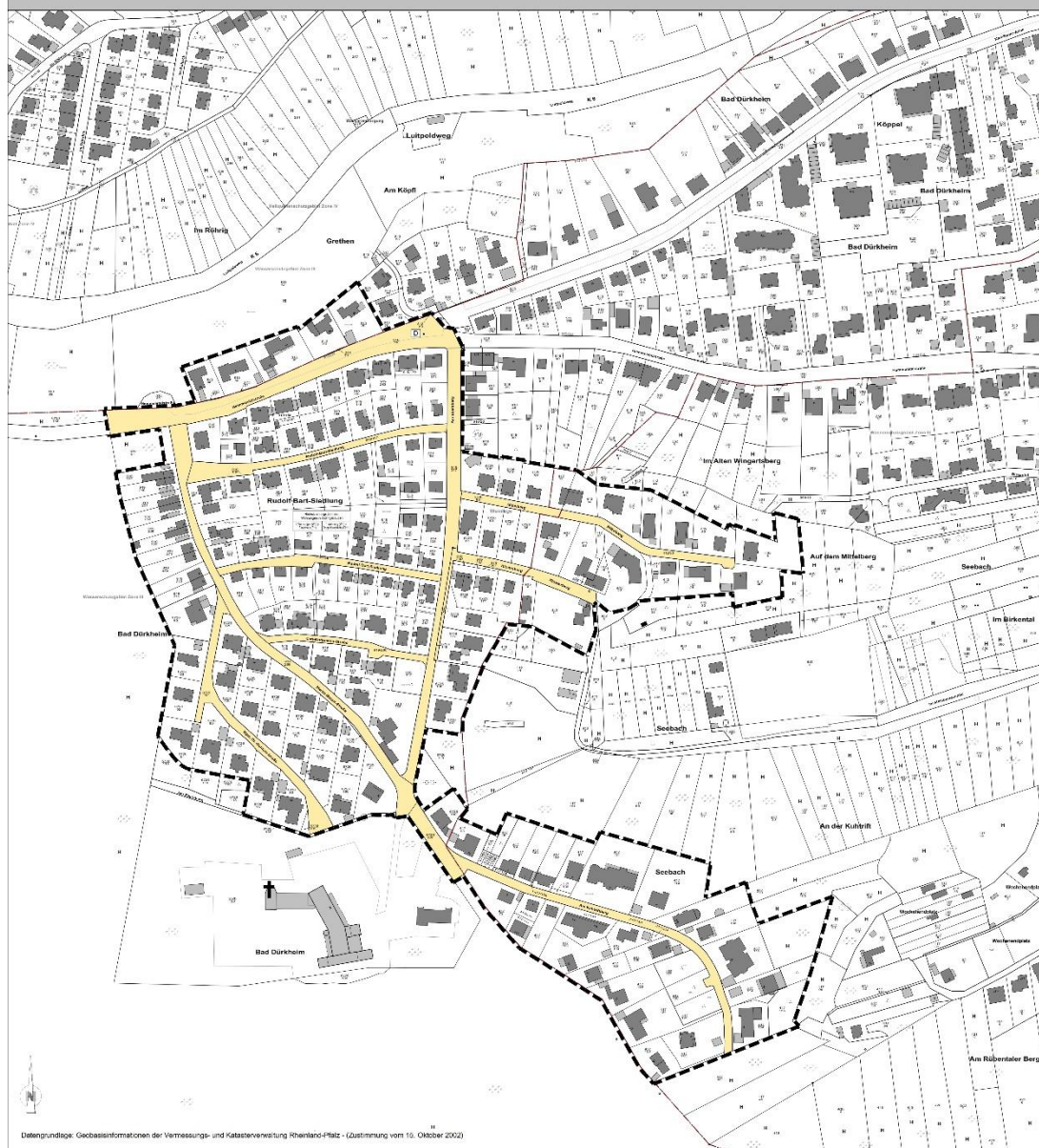
BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan "Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg"

Stadt Bad Dürkheim

Stand: SATZUNGSEXEMPLAR

PLANTEIL - BEBAUUNGSPLAN "RUDOLF-BART-SIEDLUNG / KUHTRIFTBERG"



Auftraggeber:
Stadt Bad Dürkheim



Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

INHALTSVERZEICHNIS

- Planteil: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter _____ Seite 2
- Textteil III: Begründung _____ Seite 5

Anlage:

(1) Bestandsaufnahme

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

Planteil:

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Textteil III: Begründung -

Anlage

(1) Bestandsaufnahme

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ -

Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- Textteil III: Begründung -

Anlage

(1) Bestandsaufnahme

Textteil I

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ sind zulässig:

- je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und
- je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil zum Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“:

Gemäß § 3 Abs. 1 DSchG geschütztes Einzeldenkmal „Napoleonbank“ auf dem Flurstück Gemarkung Bad Dürkheim, Nr. 918/74. Auch die Umgebung des Kulturdenkmals gehört zu seinem Schutzbereich gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG; bauliche Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht und können auch der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den ____.

Bad Dürkheim, den ____.

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ -
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Textteil III: Begründung -

Anlage
(1) Bestandsaufnahme

Textteil II

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Fachbereich Bauen und Umwelt, Mannheimer Straße 24, 67098 Bad Dürkheim.

Die folgenden Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

1. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.
2. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
 - Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Stadt, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese die Arbeiten ggf. überwachen kann.
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
 - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
 - Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
 - Die Punkte 1 bis 5 sollen auch in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet 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.

3. Rückstauenebene ist OK Straße.

4. Radonprognose

Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5) größtenteils innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³). Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Teilbereiche des Plangebietes (Nordosten, Osten und Südosten) liegen auch innerhalb eines Bereiches mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/m³), das zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden ist. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Darüber hinaus wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Schutzanweisungen zu beachten sind. Bei Bauplanungen und -maßnahmen ist eine Planauskunft und Einweisung von der Zentralen Planauskunft Südwest bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neustadt, einzuholen.
6. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (z. B. Carports etc.) mit einem Neigungswinkel bis zu 25° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 bis 10 cm vorzunehmen, soweit diese Dächer nicht verglast sind, als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.
7. Kampfmittelräumdienst
Im Baugebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrld/>) abgefragt werden. Bei Munitionsfunden ist unverzüglich das zuständige Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug die Polizei zu informieren; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.
8. Grundstücksentwässerung (Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung-)
Bei dem betreffenden Areal handelt es sich um ein Gebiet, welches zum größten Teil schon seit Jahrzehnten bebaut ist und im Mischsystem entwässert. Im Geltungsbereich des B-Planes gibt es nur noch vereinzelt Grundstücke, 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 Topografie 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.

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ -
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

Textteil III: Begründung

Anlage

(1) Bestandsaufnahme

Textteil III: Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 02.02.2021 den Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bad Dürkheim, den _____.____._____

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ (Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 19.06.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen und das weitere Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Rudolf-Bart-Siedlung war ursprünglich ein Gebiet, der mit den typischen Siedlungshäusern der Vor- und Nachkriegszeit bebaut war. Ab den 1960er Jahren wurde der Bereich insbesondere nach Süden durch ein Einfamilienhausgebiet erweitert. Da die Siedlungshäuser in ihrer ursprünglichen Form weniger als 100 m² Wohnfläche aufwiesen, wurden diese fast alle baulich vergrößert, um die Gebäude an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen.

Trotz dieser Erweiterungen ist das Plangebiet fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In den nächsten Jahren steht bei einigen Grundstücken ein Generationenwechsel an. Bei ersten Grundstücken wurden schon Pläne geäußert auf den Grundstücken größere Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von den dort vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel erheblich. Es werden deutlich mehr Stellplätze benötigt und die Freiflächen werden typischerweise deutlich intensiver genutzt. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern in dem Gebiet ist städtebaulich nicht verträglich. Auch sind die meisten Straßen in dem Gebiet sehr schmal, weshalb eine wesentliche Zunahme des Verkehrs vermieden werden sollte.

Für die Rudolf-Bart-Siedlung gab es bereits einen Bebauungsplan. Gegen diesen (und viele weitere Pläne) wurden Anfang der 90er Jahre rechtliche Beanstandungen vorgebracht. Im Rahmen der Neuausfertigung der Pläne wurde dieser Plan nicht mehr ausgefertigt und hat somit keine Rechtskraft mehr. Der Plan enthielt allerdings kaum Festsetzungen, die heute zu einer sinnvollen Steuerung von Neubebauungen führen würden.

Aus diesem Grund soll für den in Ziffer 6 beschriebenen und dargestellten Geltungsbereich ein sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, die Zahl der Wohneinheiten auf ein für die bestehende Bebauung verträgliches Maß festzulegen. Die hierzu aufgenommene bauplanungsrechtliche Festsetzung „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vom 17.04.2020 (s. Anlage 1) auf. Erhoben wurde die heutige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Mit der Angabe zur Höchstzahl für Wohnungen je Wohngebäude soll vor allem das städtebauliche Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten und gesichert werden (s. hierzu auch weitergehende Ausführungen der Ziffer 9 der Begründung).

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Denkmalschutzbehörde gab im Zuge der Behördenbeteiligung den Hinweis, das Einzeldenkmal „Napoleonbank“ auf dem Flurstück Gemarkung Bad Dürkheim, Nr. 918/74 nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und dass auch die Umgebung des Kulturdenkmals zu seinem Schutzbereich gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gehört. Dem behördlichen Hinweis wurde gefolgt, in dem Textteil I (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen) und Planurkunde entsprechend ergänzt wurden (s. hierzu auch weitergehende Ausführungen der Ziffer 9 der Begründung).

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird der Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt:

- Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Innenbereich (Gebiet nach § 34 BauGB) wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Einzelne über das Plangebiet verstreut liegende Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohnungen, besitzen keine zentrale Bedeutung und auch keine städtebauliche Situation beherrschende Größe.
- Es ist erkennbar, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.
- Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten besteht.
- Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.
- Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand.
- Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Durchgeführt wurden die Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

3. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)	19.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	28.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	18.06.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	01.07.2020 bis einschließl. 03.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	06.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	10.08.2020
Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am	02.02.2021
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	02.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	

4. Veränderungssperre

Für den Bereich des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 19.06.2018 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 28.06.2018 öffentlich bekannt gemacht wurde. Am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 gemäß § 17 BauGB die Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ beschlossen, die am 18. Juni 2020 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die Satzung tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtswirksam wird.

5. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

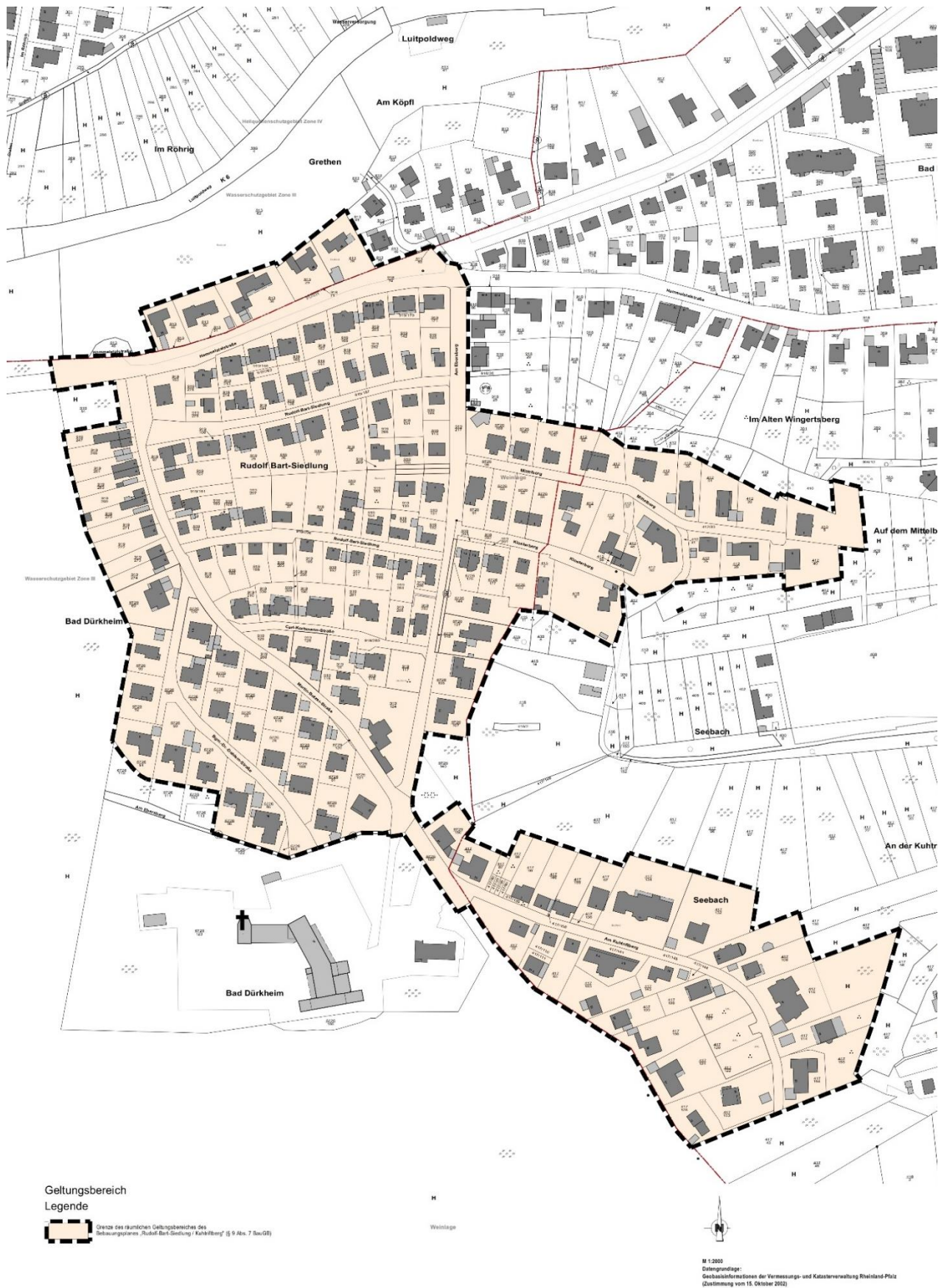
6. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ hat eine Größe von ca. 12,83 ha und beinhaltet die Grundstücke der

- Gemarkung Grethen: Fl.-Nrn. 813/28, 813/29, 813/30, 813/46, 813/47, 813/50 und 813/51
- Gemarkung Bad Dürkheim: Fl.-Nrn. 918/71, 918/74, 919/25, 919/26, 919/27, 919/28, 919/35, 919/36, 919/37, 919/91, 919/97, 919/104, 919/105, 919/107, 919/108, 919/113, 919/115, 919/117, 919/118, 919/124, 919/125, 919/126, 919/131, 919/132, 919/134, 919/135, 919/136, 919/138, 919/139, 919/140, 919/142, 919/144, 919/146, 919/150, 919/151, 919/154, 919/155, 919/156, 919/163, 919/165, 919/166, 919/167, 919/168, 919/179, 919/171, 919/187,

- 919/188, 919/189, 919/190, 919/192, 919/193, 919/196, 919/199, 919/203, 919/206, 919/208, 919/209, 919/210, 919/211, 919/213, 919/214, 919/217, 919/247, 919/249, 919/253, 919/268, 919/269, 919/270, 919/271, 919/272, 919/273, 919/274, 919/275, 919/276, 919/280, 919/281, 919/282, 919/283, 919/284, 919/285, 919/286, 919/287, 919/288, 919/289, 919/290, 919/291, 919/292, 919/293, 919/294, 919/296, 919/297, 6726/38, 6726/52, 6726/60, 6726/61, 6726/69, 6726/74, 6726/76, 6726/78, 6726/81, 6726/85, 6726/90, 6726/91, 6726/92, 6726/93, 6726/96, 6726/97, 6726/98, 6726/100, 6726/107, 6726/108, 6726/116, 6726/117, 6726/118, 6726/119, 6726/120, 6726/121, 6726/125, 6726/128, 6726/129, 6726/137, 6726/144, 6726/148, 6726/150, 6726/157, 6726/158, 6726/160, 6726/176, 6726/177, 6726/183, 6726/184, 6726/188, 6726/189 und teilweise das Grundstück Fl.-Nr. 919/51
- Gemarkung Seebach: Fl.-Nrn. 410/5, 412/6, 412/25, 412/28, 412/33, 412/34, 412/35, 412/36, 412/39, 412/40, 412/41, 412/48, 412/50, 412/51, 412/52, 412/56, 412/57, 412/58, 415/4, 415/6, 417/65, 417/67, 417/72, 417/87, 417/88, 417/89, 417/90, 417/91, 417/92, 417/93, 417/99, 417/103, 417/106, 417/108, 417/109, 417/110, 417/111, 417/114, 417/116, 417/120, 417/122, 417/124, 417/128, 417/132, 417/134, 417/136, 417/139, 417/141, 417/143, 417/144, 417/146, 417/148, 417/153, 417/154, 417/155, 417/156, 417/157, 417/158, 417/159 und teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 370/4 und 417/130.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan bzw. dem Planteil zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

7. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ aufgenommenen Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

8. Abwägungsvorgang (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung mit und innerhalb der städtischen Gremien und der Stadtverwaltung (Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung) eingehend erörtert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Eine weitere Stellungnahme wurde mit Schreiben 27.10.2020 nicht fristgerecht eingereicht.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden von insgesamt 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Der Stadtrat hat am 02.02.2021 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

9. Abwägungsergebnis (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die vom Stadtrat am 02.02.2021 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Sie wurden berücksichtigt und in die Bebauungsplanunterlagen für das Satzungssexemplar eingearbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 02.02.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie folgt beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst:

Ein Verstoß gegen Planungsgrundsätze und Planungsleitlinien des § 1 BauGB wird nicht gesehen.

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde muss also handeln, wenn es städtebaulich erforderlich wird, sie darf aber auch nur in dem Umfang, wie es erforderlich ist, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern. Jede Aufstellung eines Bebauungsplanes und jede Festsetzung im Bebauungsplan muss daher am Kriterium der Erforderlichkeit in positiver wie negativer Hinsicht gemessen werden.

Der in der Stellungnahme aufgegriffene § 1 Abs. 5 BauGB (planungsrechtliche Leitvorstellungen und Grundsätze) entfaltet als innere Schranken des Planungsermessens hauptsächlich im Rahmen der Abwägung seine Wirkung. Insoweit ist § 1 Abs. 3 BauGB dem § 1 Abs. 5 BauGB vorgelagert.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wurden schon im Plangebiet bei ersten Grundstücken Pläne über die Errichtung größerer Mehrfamilienwohnhäuser geäußert. Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von den dort vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel erheblich. Es werden deutlich mehr Stellplätze benötigt und die Freiflächen werden typischerweise deutlich intensiver genutzt. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern in dem Gebiet mit fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser ist städtebaulich nicht verträglich und würde

die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Plangebiet erheblich stören oder bedrohen. Auch sind die meisten Straßen in dem Gebiet sehr schmal, weshalb eine wesentliche Zunahme des Verkehrs vermieden werden sollte. Zudem entstünde durch die Zunahme von Mehrfamilienwohnhäusern nach und nach eine veränderte Sozialstruktur und Bewohnerstruktur, wodurch es zudem zu städtebaulichen Konflikten kommen würde.

Das städtebauliche Erfordernis zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten i.S. einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich mit über 140 Wohngebäuden bzw. Grundstücken wurde erkannt. Es sollte gerade nicht Sache des Bauherrn sein, zu entscheiden, wie viele Wohneinheiten je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene großzügige Struktur und Charakter der Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) im Plangebiet zu erhalten, die städtebaulich nicht verträgliche bzw. unerwünschte Nachverdichtung maßvoll zu begrenzen und damit das Fortbestehen der gegebenen Verkehrslage zu sichern bzw. die verkehrsbedingte Immissionsbelastung nicht zu verschärfen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 13.06.2018 die Aufstellung eines sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zur Steuerung dieser Problemstellung beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Hiervon wird Gebrauch gemacht, um so eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. So weist das Plangebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung große Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung auf. Diese Struktur mit Grün- und Erholungszonen soll erhalten bleiben. Hierzu kommt, dass eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die dafür erforderlichen Stellplätze und Garagen mit dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr, sowie der jeweiligen Zufahrtssituation erhebliche Störungen des Nachbarschaftsverhältnisses und Nachbarschaftskonflikte mit sich bringen würden. Die bisherige Struktur eines ruhigen Wohngebietes würde verändert werden. Deshalb wird die max. zulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf ein verträgliches und den gegenwärtigen Verhältnissen entsprechendes Maß beschränkt. Diese getroffenen Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Struktur des Plangebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet selbst ist nach wie vor möglich – jedoch soll sich diese im städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen, der durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit vorliegendem Bebauungsplan klargestellt wird. Demnach können z.B. Gebäude mit einer Wohnung im Zuge eines An- oder Ausbaus mit einer 2. Wohneinheit ergänzt werden. Auf einigen Grundstücken ist entsprechend den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB auch die Errichtung neuer Gebäude weiterhin möglich, somit wird dem Gebot der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht widersprochen, sondern dieser vielmehr in geordnete und städtebaulich verträgliche Bahnen gelenkt.

Ein Verstoß gegen den Vorrang städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung durch vorliegenden Bebauungsplan wird somit nicht gesehen.

Eine Einschränkung der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit von bestehenden Wohngebäuden wird nicht gesehen.

Es ist Ausdruck der Städtebaupolitik, dass sie nicht daran gebunden ist - wie bei einer Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB -, was in der maßgeblichen Umgebung vorhanden ist, sondern einem Gebiet neue, gegebenenfalls andere oder im vorliegenden Fall regulierende städtebauliche Impulse zu geben.

Soweit der Einwender meint, der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung führe zu einem Wertverlust seiner Liegenschaft, handelt es sich um reine Spekulation und vermögensrechtliche Interessen. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen oder reinen Vermögensinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.

Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert gehören jedoch zum Abwägungsmaterial.

Die Wertigkeit einer Liegenschaft 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 und liegt allein im Risiko eines jeden Immobilieneigners. 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.

Eine notwendige Differenzierung nach Grundstücks- und Gebäudegrößen im Zuge der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht gesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das hinsichtlich der Gebäudetypen bisher überwiegend sehr homogene Gebiet, welches durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt ist in der vorhandenen Form zu erhalten. Anders als die Homogenität hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten kann das Gebiet hinsichtlich der Grundstücks- und auch der Gebäudegrößen als durchaus heterogen bezeichnet werden. Es gibt Teilbereiche, die durch Siedlungshäuser geprägt werden und Bereiche, auf denen auf sehr großen Grundstücken villenähnliche Einfamilienhäuser überwiegen. Eine Differenzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gemessen an der Grundstücksgröße würde dazu führen, dass auf etlichen Grundstücken Mehrfamilienhäuser zulässig wären und dies würde das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage stellen. Ziel der Änderungsplanung ist nicht eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sondern vielmehr die Festsetzung eines Gebäudetyps/einer Wohnform (Ein- und Zweifamilienhaus) welcher sich hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen der Grundstücke, der Nutzungsintensität sowie der künftigen Sozialstruktur innerhalb des Gebietes und der somit zu erwartenden bodenrechtlichen sowie nachbarschaftlichen Spannungen erheblich von einem Gebiet unterscheidet welches von Mehrfamilienhäusern dominiert wird. Somit würde eine Differenzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf Basis der Grundstücks- oder Gebäudegröße der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen und kann somit nicht vorgenommen werden. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige

Grundstück- und Gebäudegröße steuern soll, sondern vielmehr um eine Festsetzung, die eine bestimmte städtebauliche Struktur (Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern) eines homogenen Gebietes erhalten und städtebauliche Missstände vermeiden soll.

Demnach soll für das gesamte Gebiet eine einheitliche höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim beschloss, das B-Planverfahren bezogen auf die von der Öffentlichkeit eingereichten Bedenken, Hinweise und Anregungen mit unverändertem Textteil/Geltungsbereich fortzuführen.

Aus der Abwägung im Rahmen der Behördenbeteiligung ergaben sich folgende redaktionelle Plan- und Textmodifikationen:

- Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zum Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ führte zur geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereiches im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 919/51, womit eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden kann.
- Der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Einzeldenkmal „Napoleonbank“ wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG in die Planzeichnung und mit neuer Ziffer 2 in den Textteil I übernommen.
- Der Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung- zur Grundstücksentwässerung wurde mit neuer Ziffer 8 in den Textteil II „Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen.

Vollständiger Abwägungsvorgang und entsprechende Abwägungsergebnisse sind der Beschlussvorlage/Sitzungsniederschrift der Stadtratssitzung vom 02.02.2021 zu entnehmen.

10. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat am 02.02.2021 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Dürkheim, den _____.____._____

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den _____.____._____

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

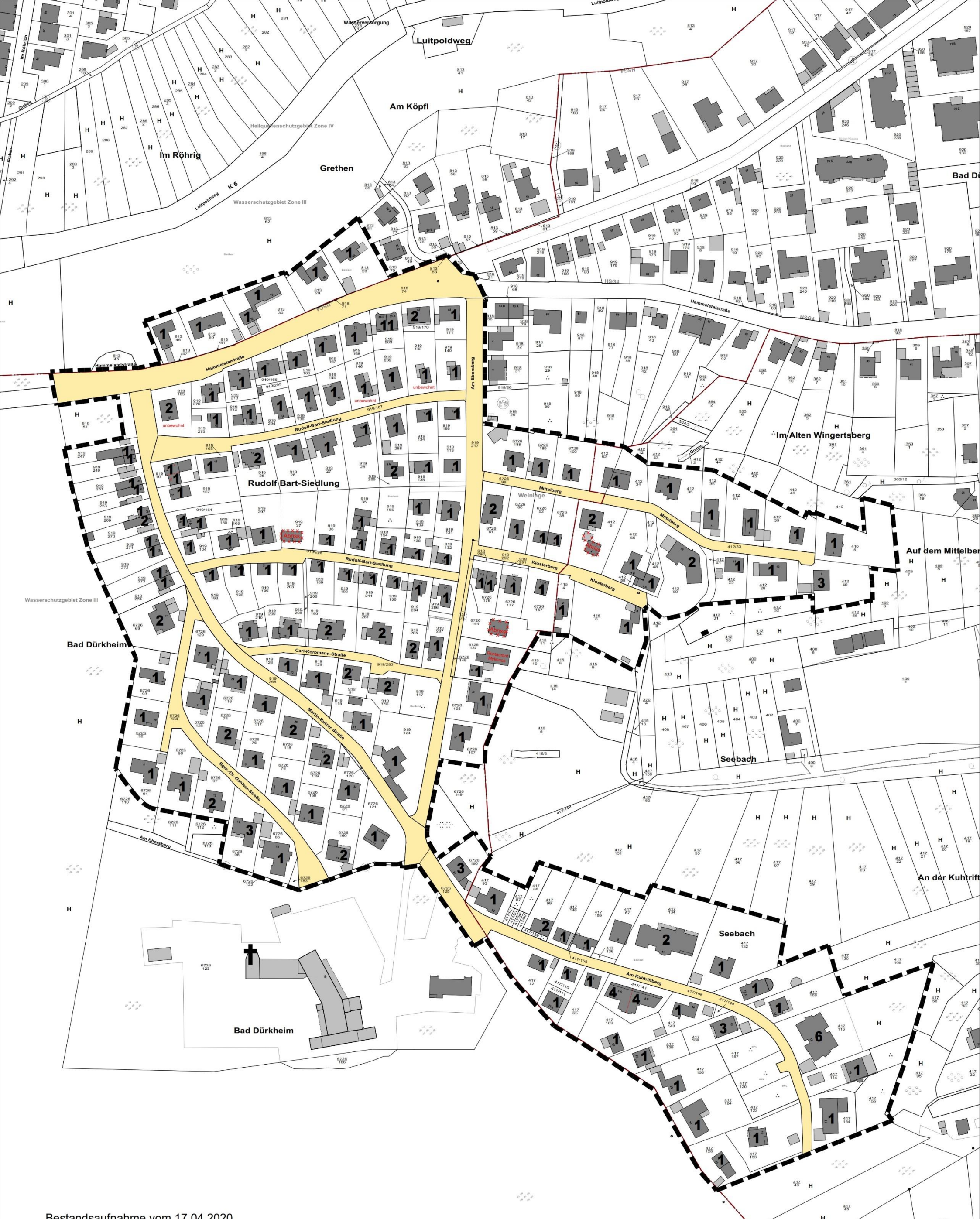
Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ -
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Textteil III: Begründung -

Anlage

(1) Bestandsaufnahme



Bestandsaufnahme vom 17.04.2020
(Geltungsbereich aktualisiert am 05.02.2021)

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Anzahl der Wohnungen
-  Verkehrsfläche



M 1:2000
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)