

Bebauungsplan "Abtsfronhof" der Stadt Bad Dürkheim

Begründung und Umweltbericht

Fassung zur Durchführung der Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	4
2	Plangebiet, Umgebung	4
3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet "Kureinrichtungen"	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2.1	Grundflächenzahl	5
3.2.2	Gebäudehöhen.....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Ein- und Ausfahrtbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6
3.5	Flächen für die Landwirtschaft – Weinberg	7
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm	7
3.7	Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
3.8	Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.9	Hinweise	9
3.9.1	Heilquellenschutz	9
3.9.2	Bodenbelastungen.....	9
4	Wirtschaftliche und infrastrukturelle Auswirkungen der Planung	10
4.1	Tourismus.....	10
4.2	Verkehr, Erschließung	10
5	Umweltbericht.....	10
5.1	Einleitung.....	10
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	10
5.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	11
5.1.3	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
5.2.1	Bestandsanalyse und -bewertung des Umweltzustands	12
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
5.2.3	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	14

5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
5.3.1	Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	15
5.3.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.....	15
5.3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	15
5.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.4	Zusätzliche Angaben	15
5.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
5.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	15
5.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1 Anlass der Planung

Mit der Planung bereitet die Stadt Bad Dürkheim die Errichtung von Kureinrichtungen (z.B. Thermalsolebad, Gesundheitszentrum, Hotel) durch die Staatsbad Bad Dürkheim GmbH auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Kurparks und der dort ansässigen Kureinrichtungen vor.

Parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplans betreibt die Staatsbad Bad Dürkheim GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Verfahren zur Findung von geeigneten Investoren (Bauherrn, Betreiber) für eine an den traditionellen Kurbetrieb anknüpfende Einrichtung des gesundheitsorientierten Bädertourismus am Standort "Abtsfronhof", z.B. ein Thermalbad, ggf. auch in Verbindung mit einem Hotel. Auf diese Weise soll das Profil Bad Dürkheims als Destination des Bädertourismus gestärkt und ausgebaut werden.

Bei der Entscheidung über die Investorenfindung sollen primär nicht solche Einrichtungen bevorzugt werden, die in Konkurrenz zu vor Ort bereits vorhandenen Angeboten treten, sondern solche, durch welche die Attraktivität Bad Dürkheims für Zielgruppen erhöht werden kann, die bislang im Spektrum der Besucherinnen und Besucher der Stadt noch unterrepräsentiert sind.

Das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung wird bereits vor einem Abschluss des Investorenauswahlverfahrens durchgeführt. Dies ermöglicht eine öffentlich-rechtliche, allgemeinverbindliche Festlegung des städtebaulichen Rahmens für die möglichen Investitionsvorhaben und bietet im Gegenzug den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine Regelung von städtebaulichen Details, die bereits grundsätzlich von dem zu realisierenden Vorhaben abhängig sind, im Rahmen des Bebauungsplans zunächst verzichtet.

Soweit aufgrund eines konkreten Vorhabens städtebauliche Konflikte zu erwarten sind, die aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans tatsächlich nicht abschließend bewältigt sind, können insoweit erforderlich werdende Regelungen noch vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans insbesondere durch den Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge herbeigeführt werden.

2 Plangebiet, Umgebung

Das Plangebiet umfasst das heutige Flurstück 5120/9 der Gemarkung Bad Dürkheim. Es ist von den Straßen Salinenstraße, Triftweg, Gutleutstraße und der Trasse der Rhein-Haardt-Bahn, die unmittelbar nördlich der Mannheimer Straße (L 516) verläuft, begrenzt. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um bis zu 7 m an, wobei das Gefälle im westlichen Teil des Plangebiets besonders ausgeprägt ist.

Im Vorfeld der Planung wurde die Eignung des Bestandes für eine Bebauung im Hinblick auf seine Bodenbeschaffenheit fachgutachterlich bestätigt.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden heute für den Weinanbau genutzt. Das Areal ist fast vollständig von einer hauptsächlich in Sandstein ausgeführten Mauer umgeben, die das Erscheinungsbild des Plangebiets wesentlich prägt. Im Bereich der Mauer sind insbesondere am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets erhaltenswerte Grünstrukturen vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich das Kurpark-Areal, in dem verschiedene Kureinrichtungen angeordnet sind. Hier befindet sich auch das nach seiner Zerstörung durch einen Brand bis 2010 wieder aufgebaute Gradierwerk der ehemaligen Saline, das mit ca. 330 m Länge zu den bedeutendsten in Deutschland zählt. Der südliche "Kopf" des Gradierwerks mit seiner Traufhöhe von etwa 13 m liegt dem Plangebiet unmittelbar gegenüber.

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet "Kureinrichtungen"

Die für die Errichtung des Thermalbades vorgesehenen Flächen mit einer Größe von etwa 15.000 m² werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kureinrichtungen" festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebiets "Kureinrichtungen" dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung des von der Stadt Bad Dürkheim verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziels gemäß Ziff. 1 dieser Begründung. Dabei soll einerseits die notwendige Flexibilität für eine nachfragegerechte Ausgestaltung der an dem Standort neu zu schaffenden Angebote planungsrechtlich gesichert werden. Im Gegenzug soll durch die Festsetzung die Inanspruchnahme der am Kurpark gelegenen Flächenanteile für sonstige Nutzungen ohne Bezug zu dem Kurzentrum dauerhaft ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Baugebiet wird entsprechend dem voraussichtlichen Flächenbedarf des geplanten Thermalbades, das auch über umfangreiche Außenbereichsanlagen verfügen wird, mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ u.a. für Nebenanlagen sowie die Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden. Dies entspricht der gesetzlichen Obergrenze für die Überbauung des Grundstücks mit Nebenanlagen, Garagen und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

3.2.2 Gebäudehöhen

Für das Baugebiet werden die zulässigen Gebäudehöhen gestaffelt festgesetzt. Auf diese Weise wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in den durch die Anlagen im Bereich des Kurparks, insbesondere das Gradierwerk, sowie die Topographie des vorhandenen Geländes im Plangebiet erreicht.

Konkret wird durch die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen sichergestellt, dass die zulässige Bebauung am nördlichen Rand des Plangebiets die Traufe des auf der anderen Straßenseite gegenüber liegenden Gradierwerks nicht überragt.

Dazu werden die zulässigen Gebäudehöhen auf die Traufhöhe des Gradierwerks bezogen, die etwa 13 m über dem Straßenniveau der Salinenstraße in diesem Bereich (115,0 m NN) liegt. Entsprechend wird für die 20 m und näher zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Salinenstraße gelegenen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen eine zulässige Gebäudehöhe über Normal Null (NN) von maximal 128,0 m festgesetzt. Zur Gutleutstraße ist eine zusätzlich Staffelung der Höhen auf 10 m (125,0 m NN) mit Blick auf die benachbarte zweigeschossige Wohnbebauung geplant.

Die maximalen zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets liegen, der Topographie des nach Süden ansteigenden Geländes folgend, unter Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze um weitere 3,0 m erhöht. Entsprechend werden für die mindestens 20 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt gelegenen Teile des Plangebiets zulässige Gebäudehöhen von 131 m NN festgesetzt.

Eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen gegenüber den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgesehenen Festsetzungen betreffend die überbaubaren Grundstücksflächen sind aus der vorgesehenen Einhaltung von Mindestabständen gegen die Salinenstraße, nördlich derer außer dem Gradierwerk weitere Gebäude vorhanden sind, die touristisch relevante Nutzungen aufweisen, sowie gegenüber der Gutleutstraße entwickelt. Dabei ist vorgesehen, dass Gebäude um mindestens 5 m von der nördlichen sowie 6 m von der östlichen Grundstücksgrenze abgesetzt errichtet werden. Durch die Zuordnung von Gebäudehöhen zu bestimmten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziff. 3.2) kann die gewünschte Höhenstaffelung der zulässigen baulichen Anlagen erreicht werden.

Die südlichen Baugrenzen werden von der an diese angrenzende Fläche für die Landwirtschaft nicht zurückgesetzt. Durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten kann im Bedarfsfall (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) ermöglicht werden, dass die innerhalb des SO-Gebiets zulässige Bebauung im Bedarfsfall an die Grundstücksgrenze heranrücken darf.

3.4 Ein- und Ausfahrtbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Ein- und Ausfahrt in das bzw. aus dem Plangebiet soll bevorzugt im Bereich des Triftwegs – unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Gutleutstraße – sowie im Bereich der Einmündung des Triftwegs in die Salinenstraße abgewickelt werden.

Der westliche Teil des Plangebiets wird gegenüber der Salinenstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser Bereich ist aus verkehrlichen Gründen sowie insbesondere auch wegen der vorgesehenen Erhaltung der Einfriedungsmauer als Standort für Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Plangebiets vergleichsweise weniger geeignet als der verkehrsgünstig gelegene östliche Teil des

Plangebiets am Triftweg. Die genaue Lage der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche soll auf der Grundlage der Ergebnisse des parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführten Verfahrens zur Findung eines Investors für die geplante Kureinrichtung konkretisiert und erforderlichenfalls vertraglich festgeschrieben werden.

3.5 Flächen für die Landwirtschaft – Weinberg

Die Flächenanteile des Plangebiets, die langfristig als Weinanbaufläche gesichert werden sollen, werden als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Weinberg" festgesetzt. Die Abgrenzung dieser Fläche zu dem geplanten Sondergebiet verläuft parallel zu den vorhandenen Rebstockreihen, so dass die Bewirtschaftung des Weinbergs infolge der Planung nicht erschwert wird.

Soweit der Baukörper des Thermalbades an die landwirtschaftliche Fläche heranrücken wird, ergeben sich hierdurch aufgrund der Südexposition des Gebäudes keine nachteiligen Auswirkungen für den Weinbau in diesem Bereich.

Die Befahrbarkeit der Weinanbauflächen mit Maschinen wird durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für die Eintragung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger städtebaurechtlich gesichert. Diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen zur Eintragung von Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten können im Zusammenhang mit notwendigen Grundstückskaufverträgen geschlossen werden.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Teile des festgesetzten Baugebiets sind von Verkehrslärm betroffen, der von der Landesstraße L 516 (Gutleutstraße / Mannheimer Straße) ausgeht. Für diesen Straßenzug wird durch den zuständigen Landesbetrieb Mobilität eine Verkehrsbelastung von ca. 7.800 Fahrzeugen im Jahr 2005 angegeben.

Zur Bemessung des im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu bewältigenden Verkehrslärms wird auf der Basis einer auf 8.000 Kfz/Tag aufgerundeten Grundbelastung dieser ein zusätzlicher Verkehr von ca. 750 Fahrzeugen/Tag an den besonders verkehrsintensiven Wochenendtagen hinzugerechnet. Hieraus ergibt sich nach der hierfür maßgeblichen DIN 18005 in Verbindung mit den für die Bemessung von Straßenverkehrslärm anzuwendenden Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ein Emissionspegel $L_{m,E}$ von 63,0 dB(A), wobei maximal ca. 0,4 dB auf den Verkehrsmengenzuwachs infolge der Realisierung des Bebauungsplans entfallen.

Hieraus resultiert für 35 m oder weniger von der Gutleutstraße entfernt gelegenen Teile der überbaubaren Flächen eine Verkehrslärmbelastung, die dem Lärmpegelbereich IV entspricht.

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren für die innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen nachzuweisen ist.

Für die verbleibenden Teile des Sondergebiets ergibt sich rechnerisch die Lärmpegelbereiche III und II. Diese werden jedoch in der Planung nicht weiter berücksich-

tigt, da die Einhaltung der geltenden Wärmeschutzvorschriften in aller Regel auch ein Schallschutzniveau gewährleistet, dass für den Lärmpegelbereich III ausreichend ist.

Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, soweit aufgrund der konkreten Ausgestaltung des zur Realisierung vorgesehenen Vorhabens der Nachweis geführt werden kann, dass geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind, als nach dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der DIN 4109 erforderlich wären.

3.7 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgende Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens anhand dessen, was konkret als Eingriff zugelassen wird, fachgutachterlich ermittelt. Wie und in welchem Rahmen der Eingriff genau erforderlich werden wird, wird erst feststehen, wenn konkret in dem laufenden Vergabeverfahren die Festlegung erfolgt ist, auf welches Modell für eine zukünftige Bebauung und auf welches Projekt im Detail in dem laufenden Vergabeverfahren der Zuschlag erteilt werden wird. Zur Sicherung des städtebaurechtlichen Eingriffs-Ausgleichs i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 1 werden vor der Beratung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Bad Dürkheim über den Satzungsbeschluss in dem Bebauungsplan mit dem obsiegenden Bieter, der das Vorhaben-Grundstück erwirbt, vertragliche Vereinbarungen nach § 11 betreffend die im einzelnen durchzuführenden Maßnahmen getroffen. Dies geschieht anstelle von Darlegungen und Festsetzungen in dem Bebauungsplan, wie ausdrücklich im Gesetz gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zugelassen, durch eine solche vertragliche Regelung. Die erforderlichen Maßnahmen werden – in Abhängigkeit von dem konkreten Vorhaben, das dann feststeht – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Belange des Artenschutzes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen von der Realisierung des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Habitate der Mauereidechse berührt. Zur Sicherung des Bestandes der lokalen Populationen bereits auf der Ebene des Städtebaurechts werden sogenannte "CEF-Maßnahmen" (= Maßnahmen zur Sicherung der fortdauernden ökologischen Funktionalität ("continued ecological functionality") im Sinne des Artenschutzes) im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

Nach den im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz sind wesentliche Teile der Einfriedungsmauer des innerhalb des Plangebiets gelegenen Weinbergs von der naturschutzrechtlich streng geschützten Mauereidechse besiedelt. Dies betrifft die unverfugten Mauerabschnitte an der Salinenstraße und dem Triftweg (Eignung als Brutstätte) sowie den verfugten Mauerabschnitt an der Gutleutstraße (keine Eignung als Brutstätte). Soweit diese Mauerabschnitte aufgrund der Realisierung des Bebauungsplans nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Lebensräume flächengleich sowie mit gleicher oder besserer Lebensraumeignung für Mauereidechsen innerhalb des Plangebiets zu ersetzen. Ersatzweise sind andere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zulässig, soweit im Rahmen von der Bebauungsplanaufstellung nachfolgenden Verfahren fachgutachterlich festgestellt wird, dass durch diese der lokale Be-

stand der Population der Mauereidechse dauerhaft gesichert werden kann. Die Geltung der naturschutzrechtlichen Verbote zum Schutz gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG), näher bestimmt durch § 44 Abs. 5 Sätze 2-5 BNatSchG, bleibt unberührt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Durch eine örtliche Bauvorschrift wird der Erhalt der für das Stadtbild besonders wertvollen Sandsteinmauer, durch welche das geplante Baugebiet gegen die Salinenstraße eingefriedet ist, sichergestellt:

Die Mauer, die das Plangebiet im Westen, Nordwesten und Norden umschließt, ist in ihren Abschnitten, die den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechen, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung dauerhaft als Trockenmauer zu erhalten.

3.9 Hinweise

3.9.1 Heilquellenschutz

Im Bebauungsplan wird auf die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet sowie das hieraus resultierende Verbot von Bodeneingriffen, die über 3 m in die Tiefe gehen, hingewiesen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone II des Heilquellenschutzgebiets zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 5. August 1985 (Staatsanzeiger Nr. 32, 26. August 1985). Es gelten die diesbezüglich verordneten Verbote, u.a von Bodeneingriffen wie Bohrungen, Schürfgruben, Baugruben, Steinbrücke, Kiesgruben, Straßeneinschnitte, Bergbau usw. verboten, die über 3 m Tiefe gehen, sowie der Errichtung von Bauwerken ohne Kanalisation.

Die aus der Verordnung resultierenden Verbote stehen einer Umsetzung der Planung nicht entgegen. Sollten im Rahmen der weiteren Planung Konflikte mit den Verbotstatbeständen erkennbar werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Einzelverfahrens mit den zuständigen Behörden geklärt.

3.9.2 Bodenbelastungen

Das Plangebiet grenzt im Bereich des Triftwegs an den ehemaligen Standort eines Gaswerks (heutiges Stadtwerkegelände). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich von einer Altablagerung aus Gasreinigungsmassen tangiert wird. In diesem Bereich wurden in der Vergangenheit leicht erhöhte Messwerte für PAK und Cyanid im Grundwasser gemessen. Anhaltspunkte dafür, dass die gemessenen Belastungen einer Realisierung der Planung entgegenstehen, liegen nicht vor. Vorsorglich wird auf die möglichen Belastungen durch einen Hinweis in der Bebauungsplanzeichnung hingewiesen:

Im östlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Triftwegs können mögliche Bodenbelastungen durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW, z.B. Benzol, Toluol, Ethylbenzol etc.), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK, z.B. Naphthalin, Acenaphthylen, Acenaphthen, etc.) sowie Cyanide, die von

dem Standort des ehemaligen Gaswerks am Triftweg ausgehen können, nicht ausgeschlossen werden.

4 Wirtschaftliche und infrastrukturelle Auswirkungen der Planung

4.1 Tourismus

Durch die Realisierung der Planung kann das in Bad Dürkheim vorhandene Angebot an Kureinrichtungen ergänzt und das Profil der Stadt als Erholungsort und Ausflugsziel gestärkt werden.

4.2 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung des Geländes für den Kfz-Verkehr soll über die Gutleutstraße, Salinenstraße sowie ggf. den Triftweg erfolgen, über welche die Bundesstraßen B 37 und B 271 sowie die Autobahn A 650 auf kurzen Wegen zu erreichen sind. Es ist die Errichtung von Parkmöglichkeiten auf dem Gelände vorgesehen. Zusätzlich stehen kostenlose Stellplätze auf dem Wurstmartgelände zur Verfügung.

Über die Rhein-Haardt-Bahn ist das Plangebiet über die nahegelegenen Haltestellen Bad Dürkheim Bahnhof und Bad Dürkheim Ost zu erreichen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind die voraussichtlichen Auswirkungen der durch diese städtebaurechtlich vorbereiteten Bau- und sonstigen Maßnahmen auf die möglicherweise durch die Planung berührten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und zu bewerten (Umweltprüfung). Dabei ist insbesondere auch zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange einer Realisierung der Planung entgegenstehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der einen gesonderten Bestandteil der Bebauungsplanbegründung bildet.

Bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichts wurde der durch das BauGB in Anlage 1 vorgegebene Mustergliederung gefolgt.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll der städtebauliche Rahmen insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen für die vorgesehene Ansiedlung von Kureinrichtungen am Standort "Abtsfronhof" definiert werden, die für eine nachhaltige Entwicklung des gesundheitsorientierten Tourismus in Bad Dürkheim wesentlich sind. Der überwiegende Teil des vorhandenen Weinbergs soll als Fläche für die Landwirtschaft gesichert werden. Die Sandsteinmauer an der Salinenstraße soll wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild durch eine örtliche Bauvorschrift geschützt werden. Durch geeignete Festsetzungen soll gesichert werden, dass eine etwaige Beeinträchtigung von Habitaten der im Plangebiet ansässigen Mauereidechse vor Ort funktional ausgeglichen

wird. Durch die Festsetzung von erhöhten Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm für einen diesbezüglich belasteten Bereich soll dem Entstehen gesundheits-schädlicher Lärmimmissionen vorgebeugt werden.

5.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der für die Planung durchzuführenden Umweltprüfung werden insbesondere die Aspekte Landschaftspflege / Eingriffs-Ausgleich, Artenschutz sowie Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen intensiv fachgutachterlich untersucht.

Umweltbezogene Auswirkungen des Bebauungsplans ergeben sich für dessen Geltungsbereich zunächst im Hinblick auf die Schaffung zusätzlicher Bauflächen, durch die derzeit für den Weinbau genutzte Flächen versiegelt werden. Des Weiteren sind mögliche Beeinträchtigungen von wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet (Habitate streng bzw. besonders geschützter Arten) zu untersuchen und zu bewerten.

Im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz treten durch die Bebauungsplanaufstellung keine über das Plangebiet hinausreichenden Wirkungen auf. Die Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) sind durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild gehen insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Gebiets über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm betroffen. Ebenso kann die Realisierung der Planung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der mit diesem verbundenen Schallimmissionen in der Umgebung des Plangebiets auslösen. Die hiermit verbundenen Auswirkungen wurden untersucht und sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

5.1.3 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung

5.1.3.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm

Gesetzesziele des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind gemäß dessen § 1 insbesondere der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Als in Bezug auf die Bauleitplanung relevante schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) sind dabei insbesondere Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu betrachten, die ausgehend von Straßen und Schienenverkehrswegen sowie von Anlagen im Sinne des BImSchG auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter einwirken. Als im Zusammenhang mit der Bauleitplanung relevante Anlagen sind insbesondere Betriebsstätten und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, anzusehen (§ 3 Abs. 5 BImSchG).

5.1.3.2 Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Europäische Vogelschutzrichtlinie), Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Die durch Verordnungen der Europäischen Kommission unter Schutz gestellten Europäischen Vogelschutzgebiete (Special Protection Area – SPA) sowie die sowie Flora-Fauna-Habitatgebiete (FFH-Gebiete) bilden zusammen des sogenannten Umweltverbund "Natura 2000". Für die betreffenden Gebiete sind jeweils dem spezifischen Schutzzweck entsprechende Verbotstatbestände verbindlich zu beachten. Befreiungen von Verboten können ausschließlich durch die Europäische Kommission ausgesprochen werden. In Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die Arten benannt, denen ein besonderer Schutz auch außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete zukommt.

5.1.3.3 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz beinhalten allgemeine Anforderungen betreffend den Umgang mit Natur und Landschaft. Darüber hinaus regeln die Gesetze, auf welche Weise und unter welchen Voraussetzungen Schutzgebiete ausgewiesen werden können und welche Nutzungsbeschränkungen für die Eigentümer hieraus entstehen können. Schließlich verweisen die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes auf die durch europäisches Recht bestehenden Verpflichtungen zum Erhalt und zur Entwicklung des Netzes "Natura 2000".

In der Nomenklatur des BNatSchG sind u.a. sämtliche europäischen Vogelschutzarten als "besonders geschützte Arten", die Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie als "streng geschützte Arten" bezeichnet, für die jeweils bestimmte Verbotstatbestände gelten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit diese Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung entgegenstehen können.

Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlich gesicherten Flächen, die den Bauvorhaben entgegenstehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsanalyse und -bewertung des Umweltzustands

5.2.1.1 Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans intensiv landwirtschaftlich für den Weinbau genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen bestehen insbesondere in den Randbereichen des Gebiets, die durch die dort vorhandene Stütz- bzw. Einfassungsmauer geprägt sind und Ruderalfluren, Heckenstrukturen sowie vereinzelte Einzelbäume aufweisen.

5.2.1.2 Stadt- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch den sanft nach Norden abfallenden historischen Weinberg geprägt, der in Teilen von einer das Ortsbild prägenden Sandsteinmauer eingefasst ist. Von den südlich des Plangebiets vorhandenen Baustrukturen an der Mannheimer Straße sowie dieser Straße selbst bestehen Ausblicke über das Plangebiet auf das Kurparkareal, wo insbesondere das wiederaufgebaute Gradierwerk der ehemaligen Saline Bad Dürkheim gut zu sehen ist.

5.2.1.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist ein ehemaliger Lagerkeller geringer Größe vorhanden. Ein öffentliches Interesse an einer Erhaltung der Anlage besteht nicht.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.2.1 Auswirkungen auf den Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet.

5.2.2.2 Auswirkungen auf das Grundwasser

Die Ansiedlung von Kureinrichtungen wie z.B. einem Thermalbad ist mit der Nutzung des Wassers der Bad Dürkheimer Heilquelle verbunden, das unweit des Plangebiets im Kurpark gewonnen wird.

Infolge der Realisierung der Planung wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert werden. Die innerhalb des Gebiets anfallenden Abwässer werden vollständig in die Kanalisation eingeleitet. Auf diese Weise können Schadstoffeinträge in das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden.

Durch die Satzung zum Schutz des Heilquellengebiets werden Eingriffe in den Boden, von denen nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Quelle ausgehen können, vermieden. Gesonderte Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

5.2.2.3 Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Pflanzen

Durch die Planung werden insbesondere intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der weit überwiegende Teil der wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet (Grünsäume an der westlichen Mauer) bleibt von der Planung unberührt bzw. wird in seinem Bestand gesichert.

Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen werden auf der Grundlage der Auswahl eines zur Realisierung vorgesehenen konkreten Ansiedlungsvorhabens vertragliche Vereinbarungen über inner- und außerhalb des Plangebiets zu leistende Maßnahmen zum Eingriffs-Ausgleich vor einem Satzungsbeschluss dieses Plans vertraglich festgelegt.

Im Bereich des Plangebiets, aber außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich zwei alte Mandelbäume (Bad Dürkheimer Krachmandeln). Diese können voraussichtlich in die Freiraumplanung des Vorhabens integriert werden.

5.2.2.4 Auswirkungen auf Tiere

Durch die Planung können insbesondere Tiere betroffen sein, die im Bereich der Weinstöcke sowie der vorhandenen Ruderalfluren siedeln bzw. Nahrung finden. Für diese verbleiben in der Umgebung des Plangebiets umfangreiche vergleichbare Flächen. Flächen, die als Habitate für Reptilien (Mauereidechsen) identifiziert worden sind, werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Soweit in diese eingegriffen wird, ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet entsprechender Ersatz zu schaffen.

Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Keller ist vollständig verschlossen. Es gibt keine geöffneten Fenster oder sonstige Öffnungen. Eine Funktion der Anlage als Habitat geschützter Arten, insbesondere auch von Fledermäusen, ist damit nicht zu erwarten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind stets die für besonders bzw. für streng geschützte Arten geltenden naturschutzrechtlichen Verbote beachtlich.

5.2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird in seiner vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung gesichert. Durch eine der Topographie des Geländes angepasste Höhenstaffelung der zulässigen Baumassen sowie die Freihaltung vergleichsweise großer zusammenhängender Flächen im Westteil des festgesetzten Sondergebiets werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild wirksam begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind an die des Gradierwerks als dem maßstabgebenden Bauwerk in der Umgebung des Plangebiets angepasst. Der westliche Teil des Plangebiets darf nicht überbaut werden, so dass der Ausblick von der Mannheimer Straße in Richtung Kurpark in diesem Bereich frei bleibt.

5.2.2.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter ergeben sich nicht. Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird der städtebauliche Rahmen für ein Ansiedlungsvorhaben definiert, das wesentlich zu einer Aufwertung der Stadt Bad Dürkheim als Ziel des gesundheitsorientierten Tourismus und damit zu einer besseren Nutzung der vorhandenen Kureinrichtungen beitragen wird.

5.2.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Durch die Realisierung von Kureinrichtungen im Plangebiet wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens insbesondere im Bereich der L 516 kommen. Die hieraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anlieger wurden auf der Basis verschiedener Szenarien nach den einschlägigen Berechnungsverfahren der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt. Danach ergeben sich für besonders stark belastete Wochenendtage Verkehrslärmpegelzunahmen von maximal 0,4 dB auf bis zu 63 dB(A) tags und 52,7 dB(A) nachts. Dieser Zuwachs liegt unterhalb der Schwelle dessen, was in der Regel subjektiv wahrgenommen werden kann. Relevante zusätzliche Verkehrslärmbelastungen für die Anlieger der L 516 sind damit nicht zu erwarten.

5.2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Auswirkungen der Planung treten nicht auf.

5.2.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets im derzeitigen Umfang weiter bestehen. Ein förmlicher Schutz der Sandsteinmauer ist ohne die Bebauungsplanaufstellung nicht gegeben.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.3.1 Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Durch die Festsetzungen betreffend den Erhalt der Sandsteinmauer an der Salinenstraße und überall dort, wo sie als Habitat der Mauereidechse dient, sowie den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Störung der besonders wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet wirksam begrenzt.

5.3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Soweit die als Habitat der Mauereidechse dienenden Teile der im Plangebiet vorhandenen Mauereinfassung durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, sind diese in gleicher Größe und Lebensraumeignung innerhalb des Plangebiets zu ersetzen. Ggf. sollen darüber hinausgehend weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet mit dem zukünftigen Investor für das Grundstück vor einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vertraglich vereinbart werden.

5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Entsprechende Regelungen werden mittels Städtebauvertrag getroffen.

5.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurden zahlreiche Standortalternativen für die geplante Ansiedlung von zusätzlichen Kureinrichtungen geprüft. Der Standort "Abtsfronhof" wurde aufgrund seiner Anbindung an die vorhandenen Kureinrichtungen sowie seiner guten Verkehrsanbindung – auch durch den öffentlichen Verkehr – ausgewählt. Das "Nebeneinander" von Weinbau und Kureinrichtung am Standort Abtsfronhof stellt ein attraktives Alleinstellungsmerkmal des Standorts im Wettbewerb mit Angeboten außerhalb des Stadtgebiets dar.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Ermittlung der Höhe des zu berücksichtigenden Verkehrslärms erfolgte anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Im Übrigen waren technische Verfahren für die Erarbeitung des Umweltberichts nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der benötigten Unterlagen sind nicht aufgetreten.

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Die Überwachung des innerhalb des Baugebiets zukünftig ansässigen bzw. tätigen Kurbetriebs ist Gegenstand der laufenden umweltrechtlichen Überwachungen durch die jeweils zuständigen Behörden. Besonderer Überwachungsmaßnahmen bedarf es nicht.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

5.4.3.1 Landschaftsbild / Stadtbild

Durch die Realisierung der Planung erfährt die Salinenstraße eine neue städtebauliche Fassung. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild werden durch ein Absetzen der Bauflucht von der Straßenbegrenzungslinie, die Einhaltung der Traufhöhe des Gradierwerks in Verbindung mit einer Rückstaffelung des Baukörpers sowie die weitgehende Erhaltung der das Gelände umgrenzenden Mauer vermieden.

5.4.3.2 Lärmschutz

Das Plangebiet ist potentiell durch Verkehrslärm betroffen, der insbesondere von der L 516 (Gutleutstraße / Mannheimer Straße) ausgeht. Dies betrifft insbesondere die nah an der Lärmquelle L 516 gelegenen Teilflächen des festgesetzten Sondergebiets unweit der Gutleutstraße.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung ist gewährleistet, dass für Anlagen, die innerhalb des Lärmpegelbereichs IV i.S.d. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gelegen sind, die hieraus resultierenden Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen nachzuweisen sind.

Diesbezügliche Nachweise sind – insoweit vergleichbar den Nachweisen zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedämmmaße – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Infolge der Realisierung der vorgesehenen Nutzungen sind Zunahmen der Verkehrsmengen auf der Landesstraße um maximal ca. 750 Fahrzeuge/Tag je Abschnitt zu erwarten. Hieraus ergibt sich ein Zuwachs der Verkehrslärmimmissionen in angrenzenden Gebieten um maximal 0,4 dB auf bis zu 63 dB(A) tags und 52,7 dB(A) nachts. Relevante zusätzliche Lärmauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets ergeben sich hierdurch nicht.

5.4.3.3 Tiere und Pflanzen

Mögliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange, die einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten, wurden im Vorfeld der Planaufstellung fachgutachterlich geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalen Populationen geschützter Vogelarten nicht zu erwarten sind.

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet, insbesondere die Gehölzstrukturen an dessen westlichem Rand sowie die "Eingrünung" der zur Erhaltung vorgesehenen Abschnitte der das Plangebiet umschließenden Sandsteinmauer, sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Dies gilt auch für die beiden alten Mandelbäume, die sich im Nordteil des Plangebiets befinden. Diese stehen zwar innerhalb des geplanten Baugebiets, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im dennoch nicht auszuschließenden Konfliktfall wird dem Erhalt der Bäume gegenüber einer qualitätvollen Freiraumgestaltung ein vergleichsweise geringeres städtebauliches Gewicht beigemessen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die im Bereich der Trockenmauer vorhandene Eidechsenpopulation werden geeignete Minderungs-

maßnahmen (z.B. Verpflichtung zum Erhalt bestimmter Mauerabschnitte) bzw. Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz von aufgrund der Realisierung der Planung entfallenden Mauerabschnitten) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.