

Stadt Bad Dürkheim

Begründung Teil A
gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan

„ Fronhof II“

Stand: 03.08.2011 / 27.10.2011 / 14.02.2012

...

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	3
1.	Allgemeines	3
2.	Planungsgebiet	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
5.	Planungskonzept	5
5.1	Strukturkonzept	5
5.2	Erschließung/Parkierung	7
5.3	Bebauung und Freiraum	8
5.4	Ökologie	8
6.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	9
7.	Lärmschutz	9
8.	Energieversorgung	10
9.	Ökologischer Ausgleich	11
10.	Räumlicher Geltungsbereich	11
11.	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen	11
11.1	Art der baulichen Nutzung	11
11.2	Nebenanlagen	12
11.3	Flächen für private Stellplätze und Garagen	13
11.4	Maß der baulichen Nutzung	13
11.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
11.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
11.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
11.8	Öff. Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen	14
12.	Örtliche Bauvorschriften	15
13.	Flächenbilanz und Dichtewerte	15
14.	Bodenordnung	16
Teil B	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	16

Ist dem Bebauungsplan als separater Teil beigelegt.

Teil A Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeines

Das geplante Wohngebiet „**Fronhof II**“ stellt den **2. Bauabschnitt des Stadtteils „Fronhof“**, östlich des Stadtkerns zwischen Bahnlinie, Südtangente (K 7) und der vorhandenen Wohnbebauung an der Wasserhohl dar.

Als Ergebnis eines von der Stadt Bad Dürkheim ausgelobten **städtebaulichen Ideenwettbewerbs** wurde im Jahre 1998 ein Rahmenplan für den geplanten Stadtteil „Fronhof“ entwickelt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept baut auf dieser Rahmenplanung auf und entwickelt diese entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen fort.

Eine **abgestimmte Entwicklung des gesamten Stadtteils** und das Zusammenwirken der einzelnen geplanten Bauabschnitte zu einem harmonischen Ganzen, ist somit gewährleistet.

2. Planungsgebiet

Lage, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt von Bad Dürkheim im direkten südlichen Anschluss an das weitgehend bebaute Wohngebiet Fronhof I.

Es handelt sich um eine leicht nach Nordosten geneigte, intensiv genutzte Weinberglage.

Die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt sowie Bahnhof, Busterminal und die Endhaltestelle der Rhein-Haardt-Bahn sind zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 20,8 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch das Wohngebiet Fronhof I.

Im **Osten** durch den vorhandenen Bahndamm mit der angrenzenden Bahnlinie.

Im **Süden** durch die Straßenverbindung zwischen der B 271 und der Weinstraße Süd (K 7).

Im **Westen** durch die bestehende Bebauung entlang der Wasserhohl.

3. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bad Dürkheim ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Als Pufferzone zur Bahnlinie im Nordosten ist eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Als Übergang zur Südtangente (K 7.) ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ vorgesehen.

Ein Bedarf für die ausgewiesene geplante Friedhofsfläche besteht auf absehbare Zeit nicht mehr. Das Planungskonzept sieht in diesem Bereich daher eine mit den Verkehrslärmimmissionen (siehe Ziffer 7) verträgliche bauliche Nutzung vor.

Der FNP muss daher in diesem Bereich im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

4. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stadt **Bad Dürkheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar** mit 2,36 Mio. Einwohnern (2007). Sie erfüllt in der Region die Aufgaben eines **Mittelzentrums und ist Sitz der Kreisverwaltung**.

Als Endpunkt der regionalen Entwicklungsachse Mannheim/ Ludwigshafen/ Bad Dürkheim bildet die Stadt Bad Dürkheim in Verbindung mit den vorhandenen Arbeitsplätzen, dem guten Nahverkehrsanschluss und ihrer reizvollen Lage am Rande des Naturparks „Pfälzer Wald“ einen **attraktiven Wohnstandort**.

Zwischen 2000 und 2007 verzeichnete die Region im Vergleich mit Deutschland einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von ca. 34.000 EW. Bei einer deutlich negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt der Grund für diese positive Entwicklung in den deutlichen Wanderungsgewinnen. Künftig ist mit einer gleich bleibenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

Die **Zweite kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2006) **prognostiziert bis um Zieljahr 2020 für die Stadt Bad Dürkheim** nach den deutlichen Zuwachsraten der Vergangenheit ebenfalls **eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung (gleich bleibende Einwohnerzahl)**.

Entsprechend der erwarteten Entwicklung in der Region ist auch in der Stadt Bad Dürkheim zudem mit einer **Veränderung der Bevölkerungsstruktur** mit einer Abnahme der unter 20-Jährigen und einer Zunahmen der über 59-Jährigen und einer in etwa gleichen Anzahl der mittleren Altersgruppe zwischen 20 und 59 Jahre zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der tendenziell abnehmenden Bevölkerung aufgrund einer seit Jahren niedrigen Geburtenrate, werden zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und -struktur auch in Bad Dürkheim Bevölkerungsgewinne durch **Zuzüge von außerhalb immer wichtiger** werden.

In diesem Zusammenhang wird sich die **Konkurrenz zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden** im Wettbewerb, insbesondere um junge Familien, verschärfen. Das Angebot von Bauflächen mit einem **kinder- und familienfreundliches Wohn- und Lebensumfeld** und ein **vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen sind hier entscheidende Argumente für künftige Wanderungsentscheidungen**.

Die gleichzeitige **Zunahme von älteren Menschen** erfordert eine **voraus-schauende Planung**, die einerseits für möglichst lange Zeit ein **selbstständiges Leben in gewohnter Umgebung** ermöglicht und gleichzeitig Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen ohne pflegende Angehörige schafft.

Die **Wohnbauflächenentwicklung und die demografische Entwicklung stehen hierbei in enger gegenseitiger Abhängigkeit**. Vor dem Hintergrund einer stagnierenden Bevölkerung wird es daher zunehmend wichtig durch spezifische Bauflächenangebote mit der Möglichkeit zur Realisierung unterschiedlicher Wohnformen

- **die Einwohner aller Altersgruppen in Bad Dürkheim zu halten und ihnen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und gleichzeitig**
- **neue Einwohner von außen hinzuzugewinnen.**

Einen erheblichen Einfluss auf den Wohnbauflächenbedarf hat ferner die seit den 50er-Jahren stetige **Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner** und die **Abnahme der Belegungsdichte** pro Wohnung. Lagen die Werte für die Wohnfläche 1960 noch bei ca. 19 qm/ EW, so lag der Wert 1980 schon bei ca. 30 qm/ EW (Statistisches Bundesamt) und hat 2008 den Wert von ca. 40 qm/ EW überschritten.

Hieraus ist auch in Zukunft mit einem beträchtlichen Wohnbauflächenbedarf zu rechnen.

Mit der **Ausweisung des neuen Wohngebietes Fronhof II** soll insbesondere der o.g. Bedarf in qualitativer und quantitativer Hinsicht gedeckt werden. Ferner dient das geplante Gebiet der **Stärkung der vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns**.

Um eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu erreichen und das im Rahmenplan erarbeitete Leitbild umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Strukturkonzept

Mit der Planung des Gebietes Fronhof II kann das Stadtgebiet östlich der Wasserhohl zum neuen Stadtteil „Fronhof“ entwickelt werden.

Bei der Planungskonzeption wurde trotz eindeutiger Priorität für eine individuelle Bauweise, auf eine einheitliche Gestaltung im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild Wert gelegt.

Neben der möglichen optimalen Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem Stadtkern, besonders auch für Fußgänger und Radfahrer, die Beachtung von Landschafts- und Stadtbild (Sichtbeziehungen, Siedlungsränder), soll entsprechend der Planung von Fronhof I vor allem die stadtökologisch geprägte Ausrichtung des neuen Gebietes sowie ein familien- und seniorengerechter Städtebau Schwerpunkt der Planung sein.

Die unterschiedlichen überschaubaren Wohnquartiere der Gebiete I und II sollen durch übergeordnete **Strukturelemente** zu einem zusammenhängenden, charakteristischen Stadtteil verbunden werden.

Die im Gebiet Fronhof I angelegte Grün- und Erschließungsstruktur wird daher im südlich angrenzenden Abschnitt Fronhof II aufgenommen und weiterentwickelt.

- **Verlängerung des Stadtteilparks** nach Süden bis zum Haidfeldweg. Der östliche Teil des Haidfeldweges wird in das geplante Erschließungssystem für das Gebiet Fronhof II integriert, so dass auch weiterhin der Zugang für Fußgänger und Radfahrer zu den Weinberglagen östlich der Bahnlinie gewährleistet ist.

Zusammen mit dem verlängerten Stadtteilpark entsteht somit eine **durchgehende Wegeverbindung vom Bahnhof/ der Stadtmitte in die freie Landschaft** im Osten der Stadt.

- Ausbildung eines „**grünen Stadtrandes**“ durch Fortsetzung des ökologisch wichtigen **Grünpuffers zur Bahnlinie** und zum angrenzenden Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ hin .
- **Weiterführung der „Fronhofallee“** als Haupteerschließung des neuen Stadtteils bis zur Friedelsheimer Straße. Keine direkte Durchfahrtsmöglichkeit von der Südtangente über die Fronhofallee in Richtung Bahnhof/ Stadtmitte.
- Erschließung der geplanten **überschaubaren Wohnquartiere** mittels von, für die Ver- und Entsorgung günstigen, **Straßenschleifen** (ausgehend von der verlängerten Fronhofallee).
- **Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen** innerhalb der einzelnen Quartiere mit dem Angebot von Kettenhäusern als Alternative zum Reihenhaus und der Schaffung von **identitätsstiftenden Quartiersplätzen**. Möglichkeiten für alternative Wohnmodelle, wie Mehrgenerationenhäuser.
- Planung eines Mischgebietes/ Eingeschränkten Gewerbegebietes als **Übergangszone zur Südtangente** und zum geplanten Vollanschluss an die B 271.

5.2 Erschließung/Parkierung

Kfz-Verkehr

Das Erschließungsrückgrat des Gebietes Fronhof II bildet eine in Verlängerung der Fronhofallee von Nord nach Süd verlaufende begrünte Sammelstraße.

Der Anschluss dieser Straße an das innerstädtische Hauptstraßennetz erfolgt im Norden über den bestehenden Anschlussknoten an die östlich des Gebietes verlaufende B 271 und im Süden über die Friedelsheimer Straße an die „Südtangente“ mit Anschluss an die B 271 (künftig Vollanschluss) im Osten und die Weinstraße Süd im Westen.

Um den gebietsfremden Kfz-Verkehr auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und die Fahrgeschwindigkeit/ Lärmbelastung zu begrenzen, werden im Verlauf der „Allee“ verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Fahrbahnversätze, Kreisverkehrsplätze und Belagswechsel im Bereich der wichtigsten Kreuzungspunkte, vorgeschlagen. Durch die Verbindung der Fronhofallee mit der Friedelsheimer Straße wird eine direkte Durchfahrung des Stadtteils von der „Südtangente“ in Richtung Stadtmitte erschwert.

Die geplante „Allee“ gliedert sich somit in überschaubare Raumabschnitte ohne ihren Charakter als wichtiges Orientierungselement im Gebiet zu verlieren.

Die Feinerschließung der einzelnen Wohnquartiere erfolgt über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen in Schleifenform, frei von gebietsfremdem Verkehr.

Fußgänger und Radfahrer

Das straßenbegleitende Fuß- und Radwegenetz wird durch separat geführte Wege in Ost-West und Nord-Süd-Richtung zu einem attraktiven und sicheren Erschließungsnetz ergänzt. Der vorhandene Steg am Nordrand des Gebietes Fronhof I über die Bahnlinie hinweg gewährleistet im Verlauf des Stadtteilparks eine bequeme und sichere Anbindung Richtung Stadtzentrum, Kurgarten und weiterführend auch zum Schulzentrum.

Eine fußläufige Anbindung an die Wasserhohl und die Gebiete westlich davon (u.a. Kindergarten) wurde berücksichtigt.

ÖPNV

Bahnhof, Busbahnhof und Endhaltestelle der Rhein-Haardt-Bahn sind über die o.g. Fuß-/ Radwegeverbindungen gut erreichbar.

Die Straßenbreite der geplanten „Allee“ berücksichtigt die eventuelle Einrichtung einer Stadtbusverbindung durch den Stadtteil „Fronhof“.

Öffentliche und private Stellplätze

Parkmöglichkeiten für Besucher sind in Form von separaten Parkstreifen entlang der „Allee“ und der geplanten Anliegerstraße sowie im Bereich der geplanten Quartiersplätze angeordnet.

Private Stellplätze werden in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpools) und als offene Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken angeboten.

Verkehrliche Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Gebietes

Das übergeordnete Straßennetz kann den durch die Neubebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Durch die Ergänzung des Erschließungssystems im Zuge der Neuplanung und durch den gepl. Vollanschluss der K 7 an die B 271 ist der Stadtteil „Fronhof“ (1. und 2. Bauabschnitt) künftig

über 2 Anschlusspunkte optimal an das übergeordnete Straßensystem (B 271/ A 650 und A 65) angeschlossen.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm ausgehend von der B 271 und der „Südtangente“ wurde eine Verkehrslärmuntersuchung (Büro Genest und Partner, 27.06.2008) durchgeführt (siehe Ziffer 7.).

Die Ergebnisse werden durch entsprechende Festsetzungen (Art der Nutzung, Lärmschutzmaßnahmen) im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Bebauung und Freiraum

Das Gebiet gliedert sich in überschaubare, klar ablesbare Wohnquartiere mit jeweils eigenem Charakter und der Möglichkeit für die Realisierung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen.

Neben Ketten- und einer geringen Zahl an Mehrfamilienhäusern wird aufgrund des großen Nachfragedrucks auch eine bedeutende Zahl an Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Durch die Gruppierung der Einzelhäuser zu kompakten Wohnquartieren entstehen auch hier, wie im übrigen Gebiet, klar gefasste und somit für den Bewohner erlebbare öffentliche Straßen und Platzräume.

Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um 1-2 geschossige Gebäude mit der Möglichkeit für ein ausgebauten Dachgeschoss.

2-3 geschossige Gebäude sind zur stadträumlichen Betonung entlang der verlängerten Fronhofallee und im Bereich des Stadtteilparks sowie im Bereich der Quartiersplätze geplant.

Hier sind bei entsprechender Nachfrage insbesondere auch barrierefreie Wohnungen sowie besondere Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser möglich.

Als zentraler Freiraum für Spiel und Erholung bildet der geplante ebenfalls nach Süden verlängerte Stadtteilpark die „Grüne Mitte“ des Gebietes mit einer Kfz-freien attraktiven Fuß-/ Radwegeverbindung Richtung Kurgarten. Darüber hinaus bieten die geplanten verkehrsberuhigten Anliegerstraßen zusammen mit den geplanten Quartiersplätzen interessante Möglichkeiten als Spielfläche und Treffpunkt für die Anwohner.

5.4 Ökologie

Das geplante Bau- und Freiflächenkonzept berücksichtigt die spezifischen natürlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet.

Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und Möglichkeiten für einen, zumindest teilweisen, ökologischen Ausgleich innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplans zu schaffen:

- Vernetzung der geplanten Grünflächen im Sinne eines Freiflächen- und Biotopverbundes.
- Entwicklung eines integrierten Systems für die Regenwasserbewirtschaftung.

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Planung eines grünen Ortsrandes nach Osten zum angrenzenden Vogelschutzgebiet - Nr. 6514-401 „Haardtrand“ - hin.
- Ausrichtung der Baugruppen/Gebäudelängsseiten größtenteils nach Süden für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie und als Grundlage für den Bau von Passivhäusern.
- Festsetzung weiterer ökologischer Maßnahmen im Bebauungsplan wie:

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Plätze, Zufahrten und offene Stellplätze.

Bau von Zisternen/ offenen Mulden zur Regenwasserrückhaltung/ -nutzung.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet Fronhof II entsprechend Fronhof I mittels einer Niederschlagswasserbewirtschaftung, d.h. mittels Verdunstung, Versickerung und Verbrauch in Haus und Garten vollständig im Gebiet bewältigt werden.

Über ein hierarchisch gegliedertes, vernetztes System von Rinnen, Mulden/ Rigolen wird das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen parallel zum Erschließungsnetz zurückgehalten, verdunstet und versickert bzw. zeitversetzt in großflächige Rückhalte- und Versickerungsbereiche eingeleitet.

Die Rückhaltung/ Versickerung/ Nutzung des Niederschlagswassers von privaten Dachflächen, Wegen, Zufahrten und sonstigen Freiflächen erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken.

Abhängig von der jeweils vorhandenen unversiegelten Grundstücksfläche wird die Versickerung über Sickermulden bzw. Zisternen/ Sickerschächte vorgeschlagen.

Für den privaten Verbrauch in Haus und Garten werden gesonderte Zisternen vorgesehen.

7. Lärmschutz

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf das geplante Gebiet durch die B 271 und die DB-Strecke Neustadt-Bad Dürkheim östlich des Planungsgebietes sowie die K 7 südlich des Planungsgebietes wurden durch das Büro Genest und Partner parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 im 1. OG (H=5,00 m) in Teilen des Geltungsbereichs voraussichtlich überschritten werden.

Die vorliegenden Rasterlärmkarten zeigen, dass im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bauflächen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V liegen. Hier ist die erforderliche Schalldämmung der Außen-

bauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (1989) - im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ausweisung eines ca. 40 – 60 m tiefen Baufeldes entlang der K 7 als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) bzw. Mischgebiet (MI) trägt der dargestellten Lärmsituation Rechnung. Somit weisen lediglich die geplanten Wohnbauflächen (WA) am östlichen und südöstlichen Gebietsrand Lärmpegelbereich III bzw. im Bereich von wenigen Randgrundstücken LPB IV auf und sind somit von der Nachweispflicht betroffen. Die hieraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile wie Wände, Türen und Fenster in Lärmpegelbereich III bei Wohnungen und Lärmpegelbereich IV bei Büros werden in der Regel mit üblichen Bauteilen, zum Beispiel Standardfenster, erfüllt.

Auf den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern oder den Einsatz von kontrollierten Wohnungslüftungen mit Wärmerückgewinnung wird hingewiesen, sodass auch bei geschlossenen Fenstern ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Luftwechsel sichergestellt ist.

Der Bau von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahnlinie/ B 271 im Osten und der K 7 im Süden wurde in Varianten untersucht. Hierbei ist nur mit unverhältnismäßig hohen Wänden oder Wällen (H = 5 m und höher) eine relevante Verbesserung der Lärmsituation erreichbar.

Lärmschutzeinrichtungen in dieser Höhe würden die ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Bahndamm und geplanter grüner Pufferzone am östlichen Gebietsrand verhindern und zudem die städtebaulich gewünschte optische Verbindung in östlicher Richtung unterbrechen.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird unter Abwägung der o.g. Fakten verzichtet.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Genest vom 20.Mai 2008 mit Ergänzung vom 27.Juni 2008 und vom November 2010 wird verwiesen.

8. Energieversorgung

Für die energetische Optimierung des Bebauungsplangebiets „Fronhof II“ wurde die geplante Baustruktur hinsichtlich ihres Potenzials in Bezug auf eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie untersucht. Ferner wurden unterschiedliche Varianten für eine mögliche Energieversorgung des Gebietes untersucht und im Vergleich dargestellt.

Das Gebiet weist aufgrund der Möglichkeit für eine kompakte, überwiegend nach Süden orientierte Bebauung bezüglich der Nutzung der Sonnenenergie ein hohes Potential auf.

Ein Fernwärmenetz mit Anschluss an das bestehende Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk östlich des Krankenhauses wird geprüft.

Auf die Untersuchung der Transferstelle Bingen vom 05. November 2009 wird verwiesen.

9. Ökologischer Ausgleich

Die Eingriffe aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Fronhof II“ können nicht vollständig innerhalb des engeren Planungsgebietes kompensiert werden. Die Flächen und Maßnahmen für einen Vollaussgleich der Eingriffe sind im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 10. als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und beschrieben.

Die Flächen auf denen diese Maßnahmen durchgeführt werden sollen befinden sich im Besitz der Stadt Bad Dürkheim.

Die Flächen für die den Baumaßnahmen vorgezogenen CEF-(continuous ecological functionality-measures) Maßnahmen sind als Teilgeltungsbereiche Bestandteil des Gesamtgeltungsbereichs Bebauungsplan Fronhof II.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fronhof II“ des Büros für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg wird verwiesen.

10. Räumlicher Geltungsbereich

Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sind im Lageplan vom 03.08.2011 / 27.10.2011 / 14.02.2012 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere Teile, die –auf dem Lageplan als Teilgeltungsbereiche 1 – 8 dargestellt sind.

Teilgeltungsbereich 1 umfasst das geplante Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Fronhof II mit seinen Bauflächen sowie seinen öffentlichen Erschließungs- Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Teilgeltungsbereiche 2 - 8 umfassen Flächen auf denen im Vorgriff auf die **Baumaßnahmen** erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind (CEF - Maßnahmen).

11. Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

in den Gebieten westlich des geplanten Stadtteilparks und nördlich des Haidfeldwegs.

WA - Allgemeines Wohngebiet

westlich der Bahnlinie bis zum geplanten Stadtteilpark.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI – Mischgebiet

im Bereich des südlichen Gebietseingangs an der Friedelsheimer Straße.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten, außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile - ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet

in einem 40 - 60m tiefen Baustreifen entlang der Südtangente (K 7).

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe i.S. des § 6 BauNVO (wie im Mischgebiet zulässig), die das Wohnen nicht wesentlich stören .

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Begründung:

Das Gebiet „Fronhof II“ soll überwiegend dem kleinteiligen, ruhigen, kernstadtnahen Wohnen dienen.

Sämtliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind vom Gebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar und können so problemlos von den künftigen Fronhof-Bewohnern genutzt und somit an ihrem innerstädtischen Standort gestärkt werden.

Dem störenden Einfluss von Bahn- und Kfz.-Verkehr auf das Wohnen wird durch die festgesetzte grundsätzliche Gebietsgliederung in ein Reines Wohngebiet - WR-, ein Allgemeines Wohngebiet -WA-, ein Mischgebiet -Mi- sowie ein Eingeschränktes Gewerbegebiet -GEE- Rechnung getragen.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im MI und WA sollen Konflikte durch die Ansiedlung von großflächigen und durch die Art ihrer Nutzungen und ihre Betriebszeiten für das geplante Wohnen störende Nutzungen vermieden werden. Betriebe dieser Art (außer Tankstellen) sind zudem im geplanten Eingeschränkten Gewerbegebiet am südlichen Rand des Planungsbereiches entlang der K 7 allgemein zulässig und dort auch besser in die Siedlungsstruktur integrierbar. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet soll einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ im Bereich des wichtigen südlichen Stadteingangs von Bad Dürkheim vorbeugen. Zudem bestehen im Stadtgebiet für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten besser geeignete Standorte zur Verfügung. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht mit der bestehenden kleinteiligen Stadtstruktur zu vereinbaren. Die nahen Städte Mannheim und Ludwigshafen bieten für solche Betriebe entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten.

11.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mülltonnenschränke, Geräteräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Begründung:

Neben den Hauptgebäuden, Garagen und Carports, prägen vor allem die untergeordneten privaten Nebenanlagen das Orts- und Straßenbild von Wohngebiete-

ten.

Die Zulässigkeit von optisch wirksamen, gebäudeartigen Nebenanlagen wird daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die notwendigsten, das Wohnen ergänzende Nebenanlagen beschränkt.

Zusammen mit den Festsetzungen bezüglich Garagen und Carports und Einfriedungen kann hiermit das Orts- und Straßenbild entsprechend dem städtebaulichen Konzept gestaltet werden.

11.3 Flächen für private Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen und offene/ überdachte Stellplätze (Carports) werden teilweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise in eigens dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Begründung:

Neben den Hauptgebäuden und den untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO prägen vor allem Garagen, Carports und Stellplätze das Orts- und Straßenbild von Wohnsiedlungen.

Im Bereich der geplanten zweigeschossigen Doppelhäuser in den Kernbereichen der geplanten Wohnquartiere (Quartiersplätze) werden Garagen, Carports und Stellplätze aus städtebaulichen Gründen kompakt zusammengefasst.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern (WA 5/ 5.1) am Stadtpark sollen die privaten Grünbereiche zwischen den Gebäuden von privaten Stellplätzen und oberirdischen Garagen freigehalten werden.

11.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, BMZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen werden überwiegend als Höchstgrenze festgesetzt. Geplante städtebauliche Akzente werden durch die zwingende Festsetzung der Geschoszahl planerisch fixiert.

Begründung:

Die Höhenentwicklung und das Bauvolumen (in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern und der Bauweise) der geplanten Gebäude kann so entsprechend dem städtebaulichen Konzept und im Hinblick auf die herausragende Stellung im Stadt- und Landschaftsbild sicher festgelegt werden.

11.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird neben der Festsetzung als offene Bauweise auch als abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung einzelner Bereiche für Einzel-/Doppelhäuser mit Beschränkung der Gebäudelänge sowie für Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung (Kettenhausbebauung), soll entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine

kleinteilige Baustruktur mit Einzelhauscharakter in den Randbereichen und dichteren Strukturen an den Gebietseingängen, entlang der verlängerten Fronhofallee und im Kernbereich der einzelnen Wohnquartiere sichern.

Die Ausweisung von in der Tiefe begrenzten, langgestreckten Baufenstern bietet dennoch die notwendige Flexibilität in der Anordnung und Grundform der künftigen Gebäude.

11.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den durch entsprechenden Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten bei mindestens 200 m² Grundstücksfläche/ Wohneinheit zulässig.

Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern in den Bereichen WA 2 und WA 3 sowie WR 2 bei mindestens 100 qm Grundstücksflächen/ Wohneinheit.

Begründung:

Das Gebiet Fronhof II soll neben verdichteten Wohnformen (Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in den Kernbereichen der geplanten Wohnquartiere, entlang des Stadtteilparks und entlang der Fronhofallee auch eine bedeutende Anzahl von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser mit einem entsprechenden familienfreundlichen Wohnumfeld bieten. Dies soll durch die Ausweisung attraktiver öffentlicher Räume erreicht werden.

Neben zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen sind dies vor allem die öffentlichen Straßen und Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz.-Verkehr vor allem auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen.

Die mit dem unkontrollierten Bau von Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser auf gepl. Einfamilienhaus-Grundstücken) einhergehende Erhöhung der Verkehrsbelastung und dem damit verbundenen erhöhten Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen würde diesem Ziel widersprechen.

11.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der geplanten Wohnquartiere werden sog. Mischverkehrsflächen (keine Trennung der Verkehrsarten - Fuß-/ Rad-/ Kfz.-Verkehr) ausgewiesen.

Begründung:

Im Bereich dieser vorwiegend dem Anliegerverkehr vorbehaltenen öffentlichen Straßenflächen soll durch eine besondere Gestaltung das gleichberechtigte Nebeneinander von Spiel- und Aufenthaltsfunktion und der Funktion als Fahrerschließung betont werden.

11.8 Öff. Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem zentralen von Nord nach Süd verlaufenden Stadtteilpark, der im Osten festgesetzten grünen Pufferzone zur Bahnlinie, der Ost-West-Verbindung entlang des Haidfeldweges und der begleitenden Begrünung im öffentlichen Straßenraum wird ein zusammenhängendes Grünnetz festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen haben neben der Funktion als Naherholungs- und Spielfläche für die Bewohner entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept auch wichtige stadtoökologische Aufgaben im Gebiet selbst und in Bezug auf die Gesamtstadt zu erfüllen (Belüftung, Regenwasserableitung/-versickerung, Biotopverbund, Landschaftsbild ...).

Die Festsetzungen dienen somit auch dem Ausgleich innerhalb des engeren Planungsgebietes für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung.

Zu den weiteren notwendigen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des engeren Planungsgebietes siehe Ziffer 9.

12. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen getroffen.

Diese betreffen vor allem Form, Farbe und Material der Dachlandschaft, die äußere Gestalt von Garagen und Carports sowie Art und Dimension der Einfriedungen der Baugrundstücke zum Nachbarn und zum Straßenraum.

Begründung:

Diese Festsetzungen tragen der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Garagengestaltung und der verwendeten Einfriedungen Rechnung.

Trotz der zu erwartenden gestalterischen Vielfalt bei den künftigen Einzelbauvorhaben soll durch o.g. gestalterische Festsetzungen ein harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet werden.

Neben dem einprägsamen städtebaulichen Grundgerüst (siehe Ziffer 5.) soll durch einheitliche Gestaltungselemente ein neues Stadtgebiet mit unverwechselbarem Charakter entstehen.

13. Flächenbilanz und Dichtewerte (Teilgeltungsbereich 1)

Bruttobauland	208.009 qm	100,0%
davon		
Öffentliche Flächen (Grünflächen, Erschließungsflächen)	59.168 qm	28,4%
Nettobauland	148.841 qm	71,6%

Prognose Zahl der Wohneinheiten:

Häuser (EFH, DH, KH)	ca. 226 WE *)
Mehrfamilienhäuser	ca. 141 WE
Gesamt	ca. 367 WE

*) ohne Einliegerwohnungen

14. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes ist eine gesetzliche Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Ist dem Bebauungsplan als separater Teil beigelegt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim
Stuttgart, den 03.08.2011 / 27.10.2011 / 14.02.2012

Architektenpartnerschaft Stuttgart

R. Schneider