

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Fronhof II**

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Vor dem Hintergrund einer stagnierenden Bevölkerung wird es 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.

Neben der Innenentwicklung mit der Bebauung von Baulücken und Brachen soll mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes Fronhof II insbesondere der Bedarf an familien-gerechtem Wohnen in zentrumsnähe in qualitativer und quantitativer Hinsicht gedeckt werden. Das geplante Gebiet dient zudem der Stärkung der vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns.

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.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 08.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Fronhof II“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 24.02.2010 im Rathaus der Stadt Bad Dürkheim.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Anregungen ein. Die vorgebrachten Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.01.2010 durchgeführt. Dabei wurde

auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB konnte der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.09.2011 bis 14.10.2011 im Fachbereich Bauen der Stadt Bad Dürkheim eingesehen werden. Die eingegangenen Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert. Gleichzeitig wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf mit Frist bis 14.10.2011 eingeholt. Die eingegangenen Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die aufgrund der Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange erforderlichen Planänderungen machten eine erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange notwendig. Die Auslegung und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.11.2011 bis zum 06.01.2012 statt. Anregungen waren nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich fast ausschließlich auf die nicht geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanes und waren somit formal nicht zulässig, die Anregungen wurden aber in der Abwägung inhaltlich behandelt führten aber nicht zu einer Änderung der Planung. Auch die weiterhin vorgebrachten Anregungen hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Entwicklungsflächen des Baugebiets „Fronhof II“ im Südosten Bad Dürkheims sind im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Da sonstige mögliche Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau durch Planungsrestriktionen nicht in Betracht kommen, muss zur Abdeckung des Bedarfs auf diese Flächen zurückgegriffen werden.

Die Flächen des geplanten Baugebiets werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um zusammenhängende intensiv genutzte Weinbauflächen. Die Weinbauflächen werden nur stellenweise und kleinräumig von zusätzlichen Biototypen (Hecken, Gestrüpp, Ruderalfluren, Brachen mit Ackerwildkräutern) unterbrochen oder von ihnen begrenzt. Weitere lokale Biotopenelemente sind unterschiedlich ausgebildete Mauern.

An das geplante Baugebiet „Fronhof II“ grenzen ausgedehnte Siedlungsbereiche, die überwiegend als Wohngebiet genutzt werden, im Osten die in einem Geländeeinschnitt verlaufende Bahnstrecke und direkt östlich anschließend die B 271, im Süden die Südtangente (K 7) und die „Friedelsheimer Straße“.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter untersucht:

Mensch
Tiere und Pflanzen

Boden
Wasser
Klima und Luft
Landschaftsbild und Erholung
Kultur- und sonstige Sachgüter
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann der Untersuchungsraum als Fläche mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter Klima/ Luft und für das Teilschutzgut Tiere mit mittlerer bis hoher Wertigkeiten klassifiziert werden. Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Landschaftsbild / Erholung und das Teilschutzgut Pflanzen hingegen sind nur mit mittlerer bis geringer Wertigkeit beurteilt und weisen somit eine allgemeine Bedeutung auf.

Durch die Maßnahmen für Mauereidechsen kann die artenschutzrechtliche Problematik bezüglich der geplanten Bebauung gelöst werden. Der Vollaussgleich der Eingriffe im Teilschutzgut Tiere im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung kann erreicht werden.

Das Teilschutzgut Pflanzen kann bereits innerhalb des Baugebiets „Fronhof II“ planintern ausgeglichen werden.

Durch Umwandlung von Acker, Weinberg, Obstanlage in Extensivgrünland bzw. die gesicherte Durchführung der Extensivierung von Grünland und der Pflege/ Erhalt von Gehölzstrukturen auf den Ausgleichsflächen außerhalb des geplanten Baugebiets können die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig ausgeglichen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen durch die dauerhaft gesicherte Beruhigung und Entwicklung der Böden sowie durch Umwandlung von Acker, Weinberg, Obstanlage in Extensivgrünland zur Aufwertung von Bodenfunktionen.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser können im geplanten Baugebiet durch eine Niederschlagswasserbewirtschaftung vollständig ausgeglichen werden. Die bezüglich des Schutzguts Boden durchzuführenden Maßnahmen führen auch im Schutzgut Wasser zu einer Aufwertung. Hierbei sind ausbleibende Einträge in Form von Düngung und Pflanzenschutzmitteln sowie die bessere Retention / Infiltration von Niederschlagswasser zu nennen.

Unter Berücksichtigung der ausgleichenden Gehölzpflanzungen in den Grünachsen (Stadtteilpark, Fronhofallee, Grünpuffer am Ostrand) und den Privatgärten wird dem geplanten Baugebiet auch weiterhin eine klimaaktive Funktion zugesprochen. Das verbliebene Ausgleichsdefizit im Schutzgut Klima/ Luft kann durch die Durchführung der Maßnahmen im Schutzgut Boden im „Huckepackverfahren“ mit kompensiert werden. Hierbei führen die Maßnahmen der Umwandlung von Acker, Weinberg, Obstanlage in Extensivgrünland zu einer Verbesserung der Kaltluftproduktion und haben somit einen positiven Effekt für das Schutzgut Klima.

Eingriffe durch das geplante Baugebiet „Fronhof II“ in das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wurden nicht als erheblich bewertet. Durch die Bebauung einer bisher weitgehend unbebauten Fläche entsteht zwar eine nachhaltige, visuelle Veränderung und es kommt zum Verlust siedlungsnaher Freiraumbereiche mit mittlerer Bedeutung für die wohnungsnaher, landschaftsgebundene Erholung, jedoch können die Beeinträchtigungen durch die Durchgrünung des zukünftigen Baugebiets und die Einbindung der Ortsränder in die Landschaft ausgeglichen werden. Die oben beschriebenen planexternen Maßnahmen haben prinzipiell positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde u. a. der Bedarf für die Größe der geplanten Baulandausweisung vor dem Hintergrund des Gebotes für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Frage gestellt. Das Planungsvorhaben wurde allerdings überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und führt die mit dem Gebiet Fronhof I eingeleitete Siedlungsabrundung des Stadtgebietes östlich der Wasserhohl zwischen Bahnlinie und Südtangente (K 7) sinnvoll weiter. Durch seine stadtnahe Lage und die sehr guten Anbindung an die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns, leistet das Planungsgebiet einen wichtigen Beitrag in Bezug auf eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung und eignet sich in hervorragender Weise für die geplante Siedlungserweiterung .

Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit betrafen insbesondere den Planbereich am Westrand des Planungsgebietes im Übergangsbereich zu den Bestandsgebieten an der Wasserhohl und am Haidfeldweg sowie die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen östlich der Bahnlinie.

Die Anregungen wurden wo planerisch sinnvoll aufgenommen, indem alternative Detaillösungen entwickelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange betrafen ebenfalls u.a. die künftige Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich des Planungsgebietes sowie die Lage und Eignung der geplanten Ausgleichsflächen.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten wurden mit den betroffenen Trägern und Behörden abgestimmt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die geplanten Ausgleichsflächen wurden überprüft und das Ausgleichskonzept teilweise modifiziert. Aus fachlicher Sicht war die Verlagerung weiterer Ausgleichsflächen von der Weinberglage in den Dürkheimer Bruch nicht sinnvoll. Die ausgewiesenen Flächen wurden aufgrund von Lage und Standortbedingungen ausgewählt. Daher können Ersatzflächen an anderer Stelle nicht ohne weiteres die gleiche Funktion übernehmen.

Um die langfristige Wirkung und Funktion des geplanten Ausgleichskonzepts nicht zu gefährden, war daher eine Verlagerung weiterer Flächen nicht möglich.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 06.03.2012 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim:

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart

Büro für Ökologie und Umweltplanung
Neckarweg 3
D-69118 Heidelberg