

Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ der Stadt Bad Dürkheim, Stadtteil Ungstein

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Grundsätzliches

Bereits im Jahr 1991 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Viehgasse“ gefasst. Dieser umfasste einen nach Norden und Süden größeren Geltungsbereich als der jetzt geplante Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“. Er umschloss auch den Bereich des Bebauungsplanes „An der Waage“. Auf Basis dieser großräumigeren Planung fand im Oktober 1991 die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.) in Form eines Erörterungstermins statt.

Im Jahr 1999 wurde im Bau- und Entwicklungsausschuss einer Anpassung des Geltungsbereiches zugestimmt, der im Süden immer noch den Bereich „An der Waage“ einschloss. In der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses vom März 2001 wurde schließlich die Trennung des Gesamtplanes in zwei eigenständige Bebauungspläne, „An der Waage“ und „Gundheimer Gasse“ beschlossen.

Abweichend von der bis dahin gültigen Geltungsbereichsabgrenzung umschließt der Bebauungsplanentwurf „Gundheimer Gasse“ nun auch Bestandsflächen zwischen der Gundheimer Gasse und der Kirchstraße um eine umfassendere Neuordnung des Ortsrandes und planungsrechtliche Aspekte umsetzen und benachbarte Nutzungen verträglich einbinden zu können.

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

Im Ortsteil Ungstein kann nach wie vor die Nachfrage nach Bauland aktuell nicht ausreichend befriedigt werden. Aufgrund der ohnehin sehr engen Grundstücksverhältnisse im Ortskern lässt sich Nachverdichtungspotential zur Befriedigung der Nachfrage nicht aktivieren. Das verkehrlich hoch belastete „Straßendreieck“ Kirchstraße, Weinstraße, Wormser Straße stellt aktuell keinen attraktiven Wohnstandort für Bauwillige dar.

Grundsätzlich soll aber die historisch gewachsene Ortsstruktur nicht durch ein klassisches Neubaugebiet „verwaschen“ werden. Die topographischen Bedingungen lassen eine flächenhafte Entwicklung des Ortes weder nach Norden noch nach Westen zu. Einer Entwicklung nach Osten stehen die angrenzenden hochwertigen Kulturflächen entgegen, gegen die Ausweitung nach Süden die Erschließungsproblematik.

Bei der Standortanalyse kristallisieren sich somit zwei mögliche Entwicklungsmöglichkeiten heraus. Einerseits eine bandartige Bebauung im Westen entlang des Spielbergweges mit einer Erweiterungsoption nach Norden westlich des Bestandes an der Weinstraße; andererseits die Aktivierung der brachgefallenen Wingertsfläche an der Gundheimer Gasse im Osten.

Die letztgenannte Fläche ist durch die sie umgebende Mauer und die bestehende Bestandsbebauung klar abgegrenzt. Sie ist über den Ausbau der Gundheimer Gasse gut an das bestehende Straßennetz anzubinden und hat eine direkte Zuordnung zum Ortskern (bestehende Fußwegeverbindung, Anbindung über den Parkplatz am Ungsteiner Haus).

Die Entwicklungsmöglichkeiten am Spielbergweg sind sehr stark von Grundstücksfragen geprägt, die aus den benachbarten Nutzungen und Strukturen resultieren. Eine Ausweitung der baulichen Entwicklung über den Spielbergweg nach Westen hinaus ist aus Gründen der

dort anschließenden landwirtschaftlichen Kulturflächen (Wingertsgelände) kurzfristig nicht sinnvoll. Somit kann ein bauliches Entwicklungspotential nur mittels einer Erweiterung nach Norden aktiviert werden. Dies hätte eine zusätzliche Erschließungsanlage und die Nachbarschaft zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Neubebauung zur Folge.

Letztlich führte dieses erhöhte Konfliktpotential und der erhöhte Erschließungsaufwand dazu, der Fläche an der „Gundheimer Gasse“ die planerische Priorität einzuräumen, ohne die Entwicklung im Westen des Ortes (Spielbergweg) aufzugeben.

Die beabsichtigte Umsetzung der erforderlichen Bauflächenausweisung konzentriert sich momentan folgerichtig auf einen zur Zeit eingefriedeten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wingert im Osten der Ortslage von Ungstein. Gerade die bisherige Vornutzung der Fläche stellt bereits eine anthropogene Überformung dar, welche die ökologischen Auswirkungen durch die geplante Bebauung relativiert.

Sie trägt auf Grund der direkten Orientierung zum Ortskern der Idee „Innenentwicklung vor Außenbereichsinanspruchnahme“ voll und ganz Rechnung.

Die städtebauliche Planung beabsichtigt einen gestalteten Ortsrandabschluss zu formulieren und baulich zu fassen.

Somit kann im Plangebiet eine innerörtliche Nachverdichtung und städtebauliche Abrundung des Ortsrandes vollzogen werden.

Dazu gehört auch die Einbeziehung von Bestandsgrundstücken zwischen der Gundheimer Gasse und der Kirchstraße. Für diese definiert der Bebauungsplan die städtebaulich sinnvollen und vertretbaren Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten und betont deren Bedeutung für die städtebauliche Situation in Ungstein.

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

Mit der Umsetzung der zulässigen, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung gehen Einflüsse auf den bisher unversiegelten Teilbereich des Satzungsgebietes einher. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Stellung baulicher Anlagen und zur minimierten Erschließungsfläche innerhalb des neu bebaubaren Bereichs minimiert, durch Pflanzverpflichtungen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen zumindest teilweise kompensiert. Im Gebiet nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden über das Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim ausgeglichen; eine Zuordnungsvorschrift gemäß § 9 Abs. 1a BauGB stellt den Verursacherbezug her.

Für den Teil des Geltungsbereiches der den Bestand ordnet, ergeben sich keine, über das bisher schon zulässige Maß hinausgehende Versiegelungsflächen. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes entsteht somit nicht.

Eine besondere Situation ergibt sich aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ auch Teil der rechtlichen Umsetzung der beabsichtigten Verkehrsentslastung des Ortskerns im Rahmen der geplanten Stadtteilsanierung „Ungstein Ortskern“ ist.

Dies führt dazu, dass die Gundheimer Gasse zusätzliches Verkehrsaufkommen übernehmen muss. Die daraus resultierende Belastung ist für den Bestand und den Neubaubereich unterschiedlich zu bewerten.

Aufbauend auf einer Verkehrsanalyse mit ergänzender Verkehrszählung durch das Büro R+T, Darmstadt, wurden verschiedene Verkehrsvarianten untersucht und auf ihre Auswirkungen für den Gesamtstadtteil hin bewertet. Nach Maßgabe einer möglichst

gerechten Verteilung der Verkehrsströme und der damit einhergehenden Belastung auf die zur Verfügung stehenden Straßen (Gundheimer Gasse, Kirchstraße, Weinstraße und Spielbergweg) wurde eine Favoritenvariante ausgewählt. Diese diene als Basis für eine Schalltechnische Bewertung für Bestandsgebäude und Planung durch das Büro modus consult, Speyer. Entsprechende Festsetzungeempfehlungen wurden in den Textteil der Satzung übernommen, wiederum getrennt nach Bestandsgebäuden und Neubaubereich. Der Aspekt einer Verkehrsumverteilung beinhaltet die Tatsache, dass einerseits Anwohner eine merkliche Entlastung von Verkehr erfahren (Kirchstraße, Weinstraße), andere dafür eine Mehrbelastung hinnehmen müssen (Gundheimer Gasse, Spielbergweg).

Zur Erschließung der Neubaufäche ist der Aufbruch der historischen Sandsteinmauer entlang der Westseite der Gundheimer Gasse an einer Stelle erforderlich. Dieser hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen, so dass der typische Charakter des Ortsrandes erhalten bleibt. Dieser Prämisse trägt auch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen Rechnung, die es vermeidet, dass eine Neubebauung den markanten Scheunenriegel als Ortsrandkulisse überragt.

Alle zu ergreifenden, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes fixierten Maßnahmen unterliegen dem Planmonitoring gem. § 4c BauGB als zeitlich nachgeschaltete Erfolgskontrolle der prognostizierten Auswirkungen und Folgen der Planumsetzung. Diese Selbstverpflichtung der Gemeinde sichert zeitnahe Gegensteuerungsmöglichkeiten, sollten die Prognosen wider Erwarten nicht eintreffen.

Dieser satzungsbezogenen Erfolgskontrolle unterliegen sowohl die grünordnerischen Festsetzungen, die dem Ziel der Erhaltung der Weinbergsmauer entsprechende Ausführung des Aufbruchs als auch die Überprüfung der prognostizierten Verkehrszahlen im Rahmen von Verkehrszählungen (siehe dazu auch im Umweltbericht als Teil der Satzungsbegründung).

Der schonende Umgang mit Flächen außerhalb der Ortslage trägt auch dem artenschutzrechtlichen Aspekt Rechnung, empfindliche Bereiche entsprechend vor Einflüssen durch Baumaßnahmen und der Siedlungsentwicklung in sensible Flächen hinein zu schützen.

4. Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

4.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange von Ihrem Recht zur Äußerung im Rahmen des Verfahrens Gebrauch gemacht. Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens wurde nicht geäußert. Die geplante Ortskernentlastung von der starken Verkehrsbelastung wird generell als positiv betrachtet.

Die Aussagen zur Eingriffsregelung wurden von den Naturschutzverbänden als zu optimistisch dargestellt und die Einstufung der ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der Planung angezweifelt. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Planoffenlage in der Form gefolgt, dass der Bewertungsrahmen umgestellt wurde, so dass die komplette neu versiegelbare Fläche über das Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim ausgeglichen wird. Dieser Ausgleich wird über eine Zuordnungsfestsetzung den Verursachern entsprechend zugeordnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, die gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung der Satzungsunterlagen durchgeführt wurde, gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein. Kritik an der Erfassung und Bewertung der ökologischen Auswirkungen der Planung wurden nicht mehr geäußert. Fragestellungen zur Systematik der Verkehrssituation und dem

Schalltechnischen Gutachten konnten durch Erläuterungen der planenden Büros klargestellt werden.

4.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging keine schriftliche Stellungnahme zum Verfahren ein.

Anwohner der Gundheimer Gasse baten um einen Erläuterungstermin in dem grundsätzliche Fragen zur Umsetzung der Maßnahme im Straßenbau, deren Finanzierung, den Zeitablauf und die zu erwartende Verkehrsbelastung erörtert wurden. Zwei Anregungen bezogen sich auf die Methodik der Ermittlung der Verkehrsbelastung. Diese wurden an das Planungsbüro weitergeleitet und entsprechend im Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzlich richten sich die Bedenken der Anwohner generell gegen eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Gundheimer Gasse.

Die Satzung begegnet den Bedenken in der Form, dass eine möglichst gerechte und umfassende Verteilung der Verkehrsströme im Gesamort erfolgen wird, die eine verträgliche Verkehrsstärke sicherstellt. Durch die Festsetzung einer zu sichernden Maximalgeschwindigkeit in der Gundheimer Gasse wird den Anwohnern Rechnung getragen. Eine Untersuchung der Bestandsgebäude zur Sicherstellung der Einhaltung von Grenzwerten (siehe Schalltechnisches Gutachten Büro modus consult) garantiert die Einhaltung wohnverträglicher Zustände. Dies wurde zur Planoffenlage entsprechend eingearbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen Stellungnahmen mit vergleichbaren Inhalten ein. Wieder wurde die grundsätzliche Verkehrssituation nach dem Ausbau der Gundheimer Gasse bemängelt und die objektive und sachgerechte Erfassung der Verkehrsdaten und die Schlussfolgerungen für die zu erwartende Verkehrsverteilung in Ungstein angezweifelt. Die Befürchtungen gehen in die Richtung von unzumutbaren Belastungen und wesentlichen Einschränkungen in den Betriebsabläufen der angrenzenden bzw. umgebenden Anwesen.

Weitere Befürchtungen beziehen sich auf die Regenentwässerungssituation im Umfeld des Grabens entlang der Gundheimer Gasse aufgrund bisher geschehener Überflutungen der Straßenfläche bei starken Regenereignissen.

Die Planer konnten sowohl die Vorwürfe bzgl. der Erfassung als auch der Schlussfolgerungen entkräften und auf anerkannte Methoden der Begutachtung verweisen.

Die sich dem Bebauungsplanverfahren anschließende Erschließungsplanung berücksichtigt auch die Belange der Regenentwässerung, so dass der Vorgabe eines Verschlechterungsverbotes Rechnung getragen wird und darüber hinaus angestrebt wird, die Gesamtsituation zu verbessern.

5. Fazit

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat unter Würdigung der genannten Auswirkungen der Umsetzung der Bebauungsplanung und unter Gegenüberstellung der Belange der vom Verkehrszuwachs be- und der von einer Reduzierung entlasteten Bürger, entschieden, den Bebauungsplan zu verabschieden, denn er ist unter anderem ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Stadtteilsanierung in Ungstein, die eine Lösungsmöglichkeit des Verkehrsproblems aufgezeigt haben muss.

Dieser Anspruch führt umgekehrt dazu, dass Anregungen der von Verkehrszuwachs betroffenen Bürgern nicht berücksichtigt werden konnten, um den Gesamtansatz der Verkehrsentslastung bei möglichst gerechter Verkehrsverteilung nicht zu gefährden.

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung sichern, ergänzt durch das verbindlich festgeschriebene Planmonitoring, die Einhaltung der Prognosezahlen als Basis der, als zumutbar angesehenen Belastungen durch die Umverteilung der Verkehrsströme in Ungstein.

Auch aus ökologischer Sicht ist die Standortwahl geeignet, den Bauflächenbedarf in Ungstein mit möglichst geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt umzusetzen.

Bad Dürkheim im September 2009

Wolfgang Lutz
Bürgermeister