

Stadt Bad Dürkheim



Begründung

Flächennutzungsplan

(3.Änderung)

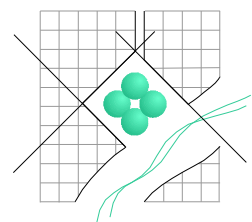
Begründung

zum Flächennutzungsplan (3. Änderung)
der Stadt Bad Dürkheim

Stand: Oktober 2011

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim:

Dipl.-Ing. Christian Engel
Stadt- und Umweltplanung
Schwerdstraße 8
67346 Speyer



1. Rechtsgrundlagen und Verfahren der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Verfahren

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen das Baurecht für die Ansiedlung von Kureinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Kurparkes sowie für die bauliche Arrondierung des Baugebietes Fronhof II auf nicht mehr benötigten „geplanten Friedhofsflächen“ zu schaffen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat daher in seiner Sitzung am 01.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilbereiche „Abtsfronhof“ und „Fronhof II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat zwei Teilbereiche zum Gegenstand, den Bereich „Abtsfronhof“ und den Bereich „Fronhof II“.

2.1 Teilbereich „Abtsfronhof“

Der Begriff „**Abtsfronhof**“ kennzeichnet einen etwa 3,2 ha großen innerstädtischen Weinberg zwischen Salinenstraße und Mannheimer Straße, der unmittelbar südlich an das Kurgelände mit dem Kurpark, dem Gradierwerk und der Parkklinik angrenzt. Am südlichen Rand des Weinberges verlaufen entlang der Mannheimer Straße die Gleise der Rhein-Haardt-Bahn.

Das Areal wurde in einer Machbarkeitsstudie zur Unterbringung weiterer Kureinrichtungen unter anderem aufgrund der Lagegunst und der hervorragenden Blickbeziehungen als geeigneter Standort zur Erweiterung des Kurgeländes, u.a. für die Errichtung einer Therme, bewertet.

Die Flächennutzungsplanänderung dient damit dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Erweiterung des Kurgebiets (Kur- und Klinikeinrichtungen) in unmittelbarer Nähe zum Kurpark zu schaffen.

Übergeordnetes Ziel der beabsichtigten Flächenausweisung einer Teilfläche des Weinberges Abtsfronhof als Sondergebiet Kur / Klinik im Rahmen der 3. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Erhaltung und Stärkung der Kurfunktion Bad Dürkheims.

2.2 Teilbereich „Fronhof II“

„**Fronhof II**“ bezeichnet den zweiten Bauabschnitt des Stadtteils Fronhof zwischen B 271, Südtangente und Friedelsheimer Straße im Anschluss an den 1. Bauabschnitt Fronhof I. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1997 wurde zwischen der Wohnbaufläche Fronhof und der Südtangente aufgrund des damals ermittelten Bedarfs eine Grünfläche von etwa 3 ha für die Anlage eines Friedhofs ausgewiesen. Nachdem im Jahre 2006 zugunsten der Ausweisung eines Waldfriedhofs auf Bad Dürkheimer Gemarkung die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, besteht kein Bedarf mehr an den ehemals im Bereich Fronhof ausgewiesenen Friedhofsflächen.

Aus diesem Grunde sollen auf der bislang noch weinbaulich genutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept der Stadt Bad Dürkheim sieht daher unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung des Baugebietes Fronhof II vorwiegend Wohnnutzungen vor (Allgemeines Wohngebiet), die zur Südtangente hin in ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Handwerk und Dienstleistungen) übergehen, um einerseits Baugrundstücke für das (das Wohnen nicht wesentlich störende) Kleingewerbe bereit zu stellen und andererseits den Immissionsschutzbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung zu tragen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

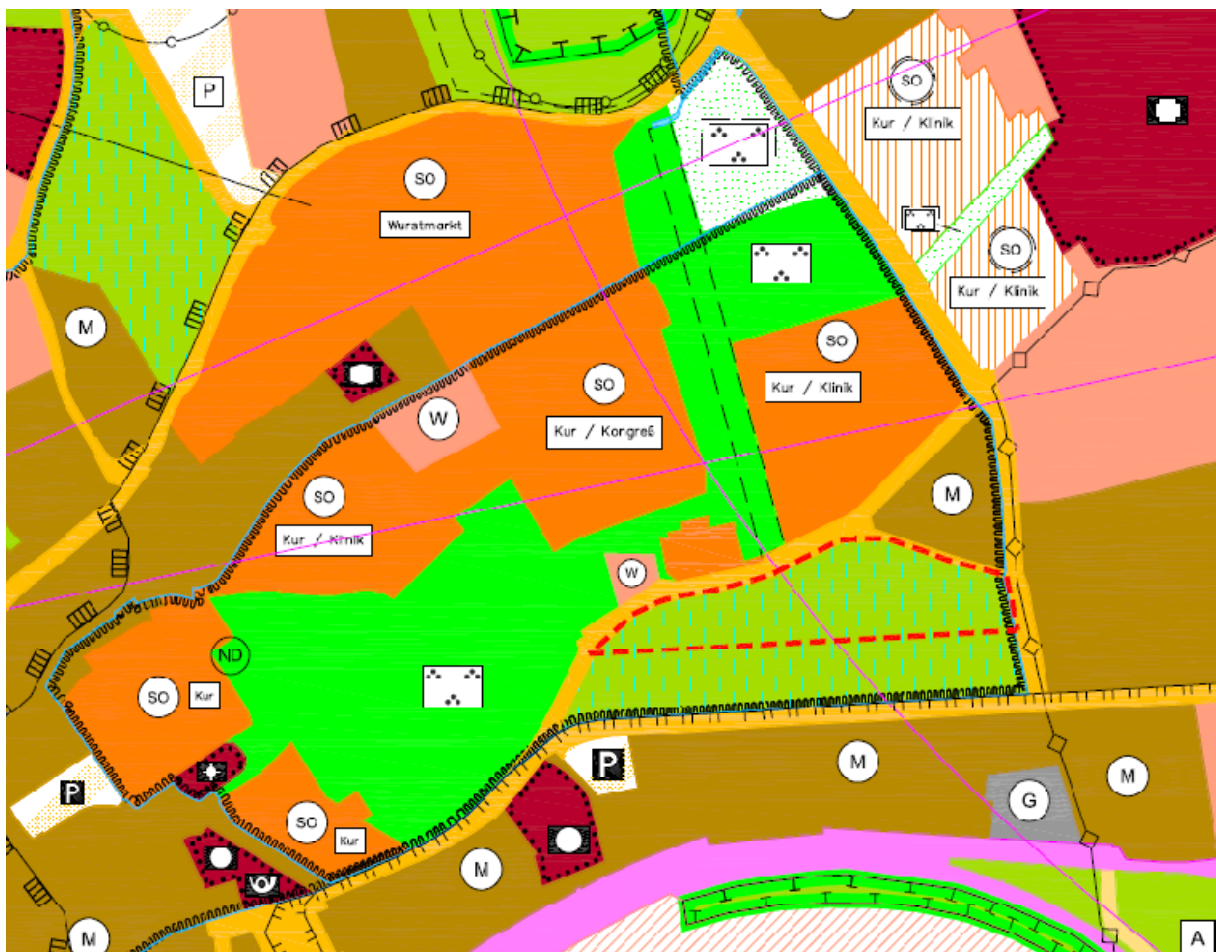
§ 8 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (sog. Entwicklungsgebot). Diese Rechtsvorschrift ist insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Aufstellung von Bebauungsplänen zur Realisierung der städtebaulichen Planungen der Stadt Bad Dürkheim beachtlich und begründet mit die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Auch ist der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1 Teilbereich „Abtsfronhof“

Aktueller Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung 1997)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist der Bereich Abtsfronhof als Fläche für die Landwirtschaft mit der Nutzung „Weinbau“ dargestellt.



Auszug FNP 1997 (rot umrandet: Teilbereich der Änderung)

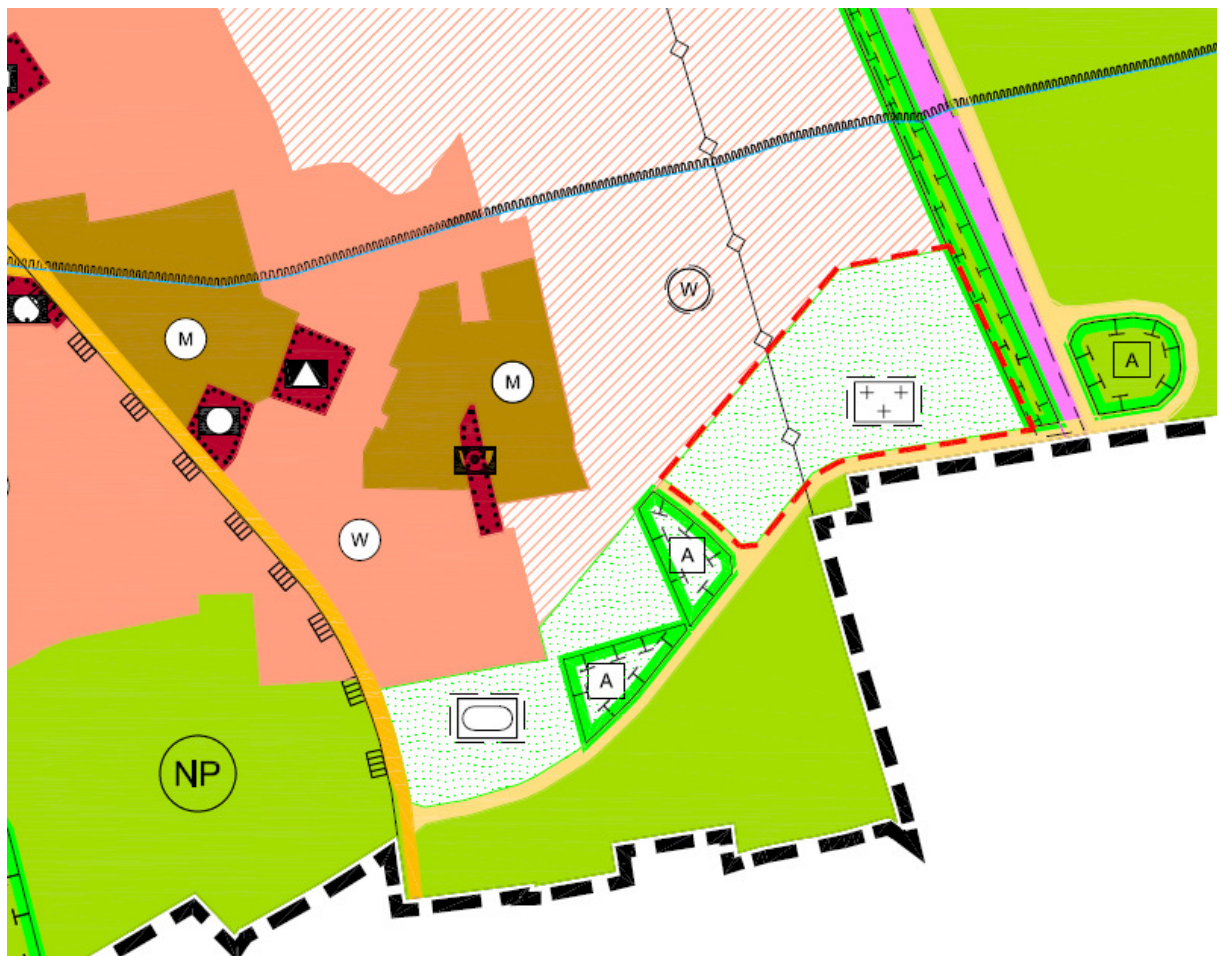
Der Bereich liegt am südlichen Rand der Zone II des Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Dürkheim“. Die entsprechenden Flächen wurden als Flächen für die Wasserwirtschaft auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist der Bereich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet – Sonderkultur Weinbau“ festgelegt. Diese sollen „nur in unbedingt notwendigem Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden“ (RROP 4.1.1.3). Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Grundsatz der Raumordnung, der im Abwägungsprozess überwunden werden kann, wenn andere Anforderungen höher zu gewichten sind.

3.2 Teilbereich „Fronhof II“

Aktueller Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung 1997)



Auszug FNP 1997 (rot umrandet: Teilbereich der Änderung)

Zwischen dem Baugebiet Fronhof und der Südtangente ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der Standort wurde auf der Grundlage einer Bedarfsermittlung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahre 1997 ausgewiesen.

Eine in Nord-Süd-Richtung querende Gasleitung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es ist beabsichtigt, den betreffenden Leitungsabschnitt in eine neue, an den Bebauungsplan „Fronhof II“ angepasste Trasse zu verlegen.

Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist der Bereich als „Vorrangfläche Landwirtschaft – Sonderkultur Weinbau“ festgelegt sowie zur Sicherung des Freiraums zwischen Wachenheim und Bad Dürkheim mit einer Grünstreifen überlagert, obgleich bereits 1997 die Friedhofsfläche und die Südtangente in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden und letztere zwischenzeitlich auch realisiert wurde.

Aus diesem Grunde scheint die Überlagerung der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans auf maßstabsbedingten Unterschieden und Ungenauigkeiten zu beruhen (FNP M. 1:5.000 = flächenscharf gegenüber RROP 1:75.000 = gebietsscharf).

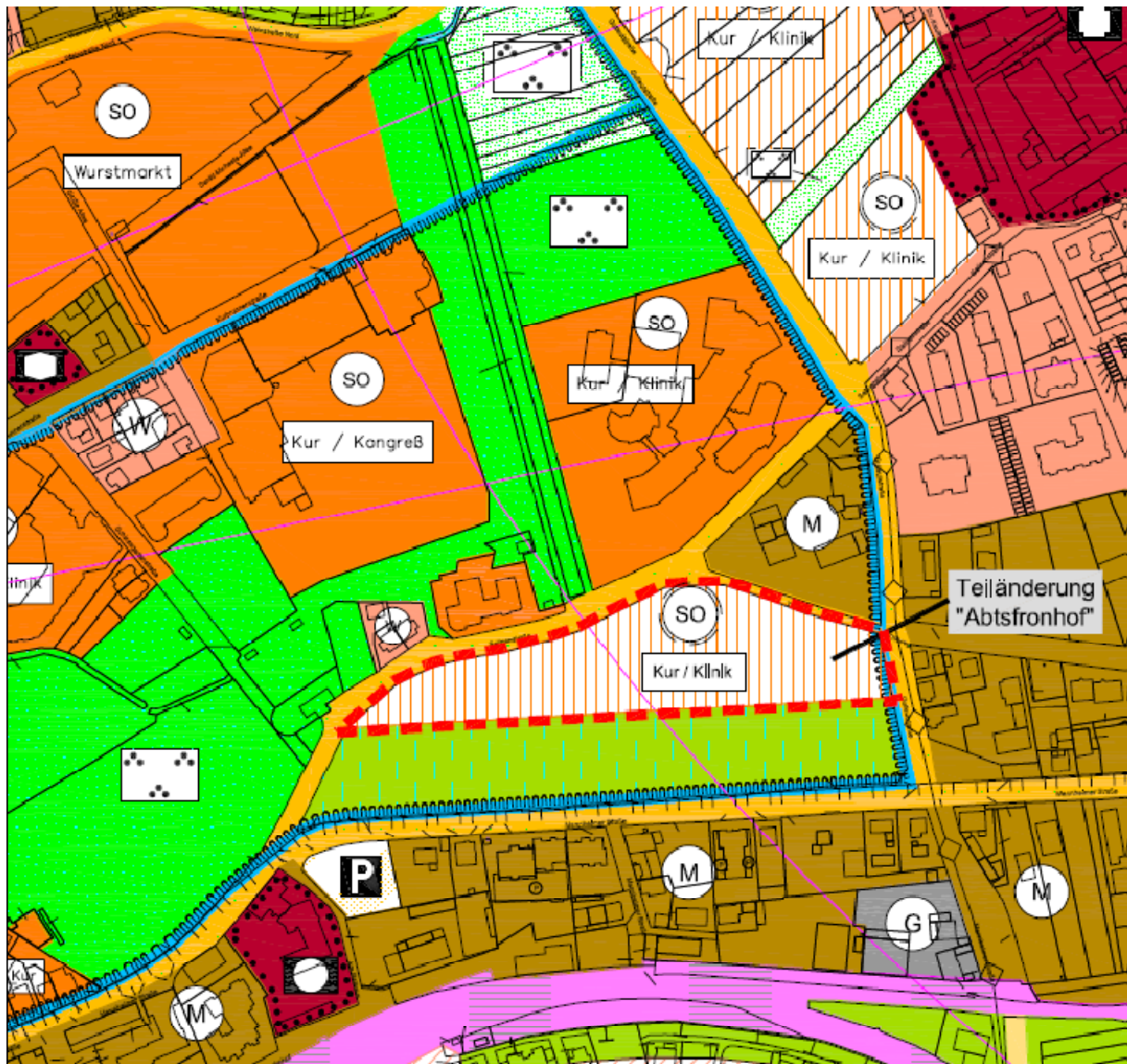
Zumindest bildet die Südtangente eine eindeutig zu definierende Linie zwischen Siedlungsstruktur und Freiraum, die die künftige städtebauliche Entwicklung des Baugebiets Fronhof sinnvoll begrenzt.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Teilbereich „Abtsfronhof“

Auf einer Teilfläche in einer Größenordnung von etwa 1,5 ha angrenzend an Salinenstraße und Triftweg soll in innerstädtischer, erschlossener Lage unmittelbar angrenzend an das Kurgelände im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet Kur / Klinik für weitere Kureinrichtungen (Thermen etc.) dargestellt werden.

Zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung der Kureinrichtungen und unter Würdigung der stadtbildprägenden Wirkung des Weinbergs soll ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Mannheimer Straße, mit 1,7 ha mehr als die Hälfte des Weinbergs, als Rebfläche erhalten bleiben.



Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans: Sondergebiet Kur / Klinik, ca. 1,5 ha

4.2 Teilbereich „Fronhof II“

Durch die im Rahmen der 2. Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Jahre 2006 erfolgte Ausweisung eines Waldfriedhofs auf Bad Dürkheimer Gemarkung besteht kein Bedarf mehr an den ausgewiesenen Friedhofsflächen, die bislang noch intensiv weinbaulich genutzt werden.

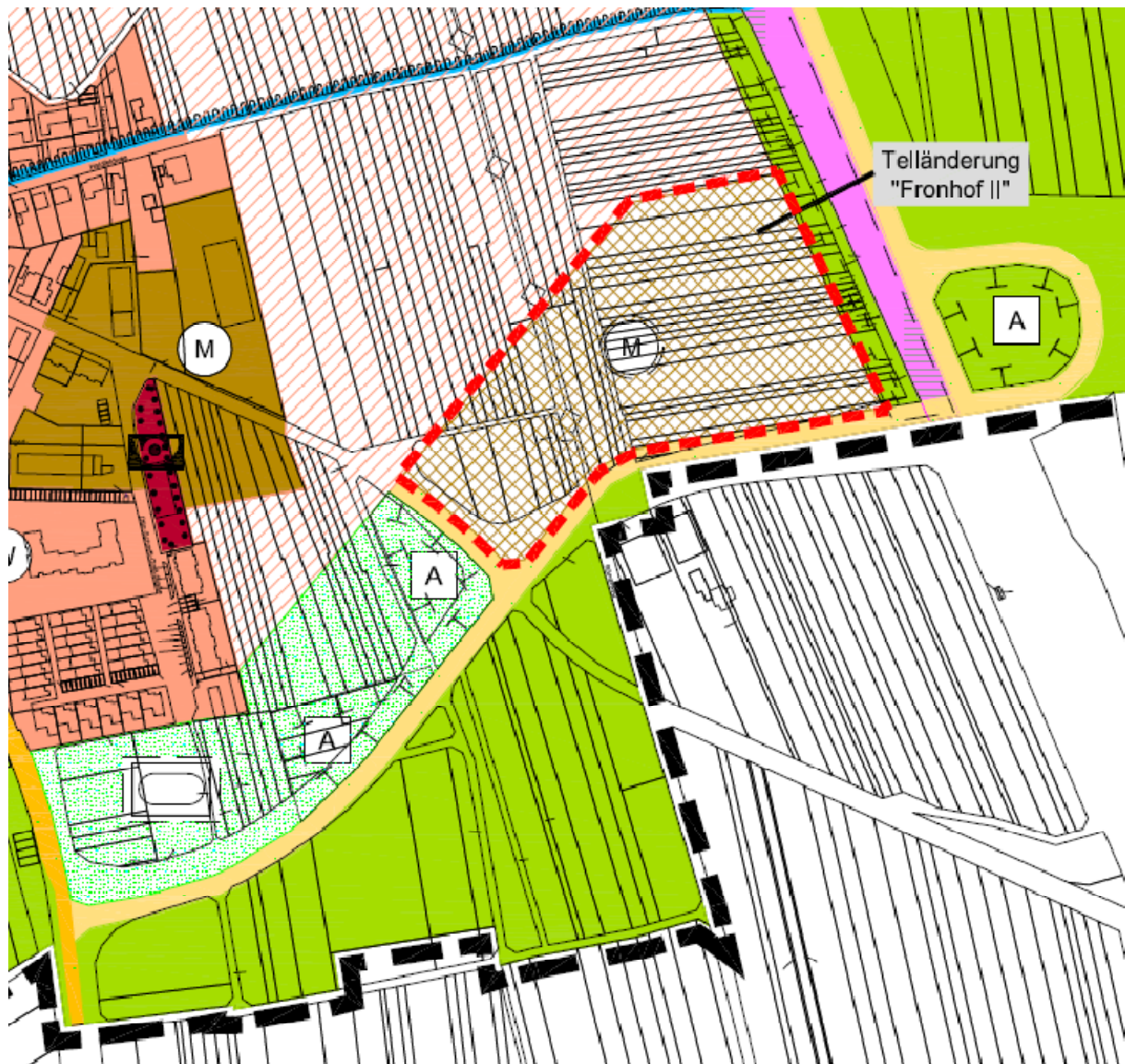
Hingegen besteht in der Stadt Bad Dürkheim weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

Um das städtebauliche Konzept der Stadt Bad Dürkheim – eine Nutzungszonierung, beginnend mit gewerblichem Schwerpunkt entlang der Südtangente (Handwerk und Dienstleistungen) hin zu wohnbaulich geprägten Mischnutzungen (Wohnen und Dienstleistungen) zum Baugebiet Fronhof hin – bauleitplanerisch vorzubereiten, empfiehlt

sich die Darstellung einer Mischbaufläche auf der bislang ausgewiesenen Friedhofsfläche in einer Größenordnung von etwa 3 ha.

Durch die Möglichkeiten der Nutzungsgliederung innerhalb eines Mischgebietes bietet sich auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene die Gelegenheit, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Immissionsschutzbedürfnisses der künftigen Anwohner sowohl schwerpunktmäßig Wohnbaugrundstücke unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Fronhof vorzusehen als auch Baugrundstücke für das (das Wohnen nicht wesentlich störende) Kleingewerbe entlang der Verkehrsachsen (Südtangente / B 271 / Bahnstrecke) bereit zu stellen.

Diese Vorgehensweise ist mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Unter Beachtung der planerischen Grundkonzeption lässt sich aus der dargestellten Mischbaufläche sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet herleiten.



Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans: Mischbaufläche, ca. 3 ha

5. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Nach § 2 a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Da die Bebauungspläne „Abtsfronhof“ und „Fronhof II“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden, wird zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in Anlehnung an die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die den beiden Bebauungsplanbegründungen beigefügten Umweltberichte verwiesen.

Beide Umweltprüfungen / Umweltberichte gehen in ihrem Detaillierungsgrad weit über die Flächennutzungsplanebene hinaus. Daher erscheint es angemessen, auf die Erstellung eines weiteren Umweltberichts mit gleichem Inhalt zu verzichten und stattdessen deren Ergebnisse bei der Abwägung im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Abtsfronhof“

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Abtsfronhof“ wurde durch die Gesellschaft für Stadtentwicklung Niemann und Steege aus Düsseldorf erstellt. Das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH aus Speyer führte ergänzend eine artenschutzfachliche Betrachtung durch.

Im Hinblick auf die Vogelgemeinschaft, die den Abtsfronhof als Lebensraum vornehmlich zur Futtersuche nutzt, wird keine erhebliche Betroffenheit gesehen, da große Teile des Geländes als Lebensraum für die Vogelwelt urbaner Gebiete erhalten bleiben (artenschutzrechtliche Betrachtung, S. 23).

Für die Population der Mauereidechsen wird durch den Verlust von Mauerabschnitten und damit der Reduzierung des Lebensraums für die Mauereidechse eine erhebliche Betroffenheit konstatiert (artenschutzrechtliche Betrachtung, S. 24).

Zur Minimierung des Eingriffs sollen von ursprünglichen 472 m Mauer zwei Drittel bestehen bleiben, so dass es sich nur um einen Teillebensraumverlust von einem Drittel handelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist vorgesehen, vor einer Inanspruchnahme des Areals für bauliche Zwecke zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote die entfallenden Lebensräume mit den dazugehörigen Säumen flächenidentisch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) innerhalb des Plangebiets zu ersetzen (s. Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan, S. 1).

Die Aufwertung von bestehenden Mauerabschnitten und die Neuanlage von 150 m Sandstein- (oder Gabionen) mauer als Mauereidechsenhabitat – als Ersatz für die entfallenden Mauerabschnitte – werden als geeignete Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Mauereidechsenpopulation in der derzeitigen Größe angesehen (s. Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan, S. 3).

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fronhof II“

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fronhof II“ wurde durch das Büro für Ökologie und Umweltplanung aus Heidelberg erstellt. Darin wurde auch der besondere Artenschutz abgehandelt.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die beschriebenen Maßnahmen für Steinschmätzer und Haubenlerche sowie Maßnahmen für Mauereidechsen die artenschutzrechtliche Problematik bezüglich der künftigen Bebauung gelöst werden kann.