Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVI. Wahlperiode 2014 – 2019

Drucksache Nr.

XVI/1700

Aktenzeichen: 612/Kt Datum: 26.04.2017 Hinweis: XVI/1356

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Pilgerpfad-Nord, Neufassung", Beschluss zum Bebauungsplan-Entwurf und Beschluss zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung von April 2017 bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“

   a.) die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und

   b.) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

   durchzuführen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:		Einstimmig:		Ja-Stimmen:	
					Mit		Nein-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:		Stimmenmehrheit:		Enthaltungen:	

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver-waltung ist beigefügt:	Unterschrift:
	siehe Rückseite:			

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 4743, 4744, 4751, 4752, 4754, 4754/1, 4754/2, 4754/3, 4754/4, 4754/5, 4754/6, 4754/7, 4754/8, 4754/9, 4754/10, 4754/11, 4754/12, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764, 4764/1, 4764/2, 4764/3, 4764/4, 4764/5, 4764/6, 4764/7, 4764/8, 4764/9, 4764/10, 4764/11, 4764/12, 4765, 4766, 4768, 4769, 4770, 4771, 4772, 4773, Teil der Max-Beckmann-Straße 4774, 4776/1, 4777, Teil der öffentlichen Grünfläche 4778, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4793/1, 4794, 4795, 4796, 4797, 4797/1, 4797/2, 4797/3, 4797/4, 4797/5, 4797/6, 4797/7, 4797/8, 4797/9, 4797/10, 4797/11, 4797/12, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803/1, 4803/2, 4804, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4815/1, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4823, 4823/1, 4823/2, 4823/3, 4823/4, 4823/5, 4823/6, 4823/7, 4823/8, 4823/9, 4823/10, 4823/11, 4824, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4831/1, 4831/2, 4831/3, 4831/4, 4831/5, 4831/6, 4831/7, 4831/8, 4831/9, 4831/10, 4831/15, 4831/16, 4831/17, 4832, 4833/1, 4833/2, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4840, 4841, 4842, 4843, 4844, 4845, 4845/1, 4845/2, 4845/3, 4845/4, 4845/5, 4845/6, 4845/7, 4845/8, 4845/9, 4845/10, 4845/11, 4845/12, 4846, 4847, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856/2, 4857, 4858, 4859, 4860/1, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4867, 4869, 4871, 4872, 4874, 4874/1, 4874/2, 4874/3, 4874/4, 4874/5, 4874/6, 4874/7, 4874/8, 4874/9, 4874/10, 4874/11, 4874/12, 4875, 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4892/1, 4892/2, 4892/3, 4892/4, 4892/5, 4892/6, 4892/7, 4892/8, 4892/9, 4892/10, 4892/11, 4892/12, 4893, 4893/1, 4893/2, 4893/3, 4893/4, 4893/5, 4893/6, 4893/7, 4894, 4895, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900, 4901, 4902, 4903, 4903/1, 4903/2, 4903/3, 4903/4, 4904, 4905, 4906, 4907, 4907/1, 4908, 4908/1, 4908/2, 4909, 4909/1, 4910, 4910/1, 4911, 4911/1, 4912, 4912/1, 4913, 4914, 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922, 4923, 4925/1, 4925/2, 4925/3, 4925/4, 4925/5, 4925/6, 4925/7, 4925/9, 4926, 4926/1, 4926/2, 4926/3, 4926/4, 4926/5, 4926/6, 4926/7, 4926/8, 4926/9, 4926/10, 4926/11, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4932, 4932/1, 4933, 4934, 4935 in der Gemarkung Frankenthal (siehe Anlage 1 Geltungsbereich). Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pilgerpfad-Nord - Neufassung" umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahr 2015 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“, sowie zur Sicherung der Planung die Aufstellung einer Veränderungssperre. Das zentrale Ziel aus städtebaulicher Sicht ist es dabei, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die in diesem Gebiet überwiegend eingeschossigen, mit Flachdach versehenen Wohnhäuser aufstocken zu können. Dabei soll dem Planungsgedanken des aufgehobenen ursprünglichen Bebauungsplanes „Pilgerpfad-Nord“ Rechnung getragen werden.

Als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs dient dabei ein sog. Höhen- und Dachentwicklungskonzept, welches vom Büro ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH aus Kassel erarbeitet wurde und dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 04. Oktober 2016 präsentiert und beschlossen wurde. Die wesentlichen Erkenntnisse dieses Höhen- und Dachentwicklungskonzeptes wurden nun in den Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes integriert.

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit gestalterischen Festsetzungen wird dem Gebiet Pilgerpfad-Nord eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit ermöglicht. Denn sowohl in planungsrechtlicher als auch in bautechnischer Hinsicht hat sich die Ausgangssituation im Städtebau seit den 70-er Jahren maßgeblich verändert. Eine Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung steht zudem in Einklang sowohl mit den Zielen des BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) als auch mit den Entwicklungszielen der Stadt Frankenthal. Durch moderate Dachaufstockungen, die sich in den Gesamtcharakter dieses Gebietes einfügen, kann im Pilgerpfad zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der aufgrund der hohen Nachfrage in Frankenthal dringend gebraucht wird.

3. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet derzeit dem unbeplanten Innnenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Zuvor gab es bereits in den 70-er Jahren einen Bebauungsplan Pilgerpfad-Nord, der eingeschossige Flachdachbungalows und zweigeschossige Reihenhausbebauung mittels Satteldach vorsah. Zu Beginn der 90-er Jahre sollte die 9. Änderung des Bebauungsplanes die Überbauung der mit Flachdach versehenen eingeschossigen Wohnhäuser mit einem geneigten Dach ermöglichen. Dabei sah der Bebauungsplanentwurf eine Dachneigung von max. 38 Grad vor, was jedoch in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf erhebliche Bedenken stieß, sodass das Aufstellungsverfahren zur 9. Änderung nicht weiterverfolgt und im Mai 1993 wieder aufgehoben wurde.

Stattdessen wurde dann im Jahr 1995 eine Satzung zur Gestaltung geneigter Dächer erlassen, in der u.a. die Höhe und die Dachneigung begrenzt wurden. Im Rahmen eines Normenkontrollantrages wurde durch das OVG Rheinland-Pfalz diese Gestaltungssatzung überprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gestaltungssatzung in Teilen nicht rechtssicher ist, da bspw. Regelungen zur Firsthöhe getroffen wurden, die jedoch nur durch Festsetzungen über § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in einem Bebauungsplan getroffen werden dürfen.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu regeln in welchen Bereichen des Plangebietes und in welcher Form Dachaufstockungen zulässig sind.

Dabei kann der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden: Die Grundfläche der Baufenster umfassen ca. 32.000 m² daher gilt hier § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wobei ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden kann, wenn nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Die Ergebnisse des Umweltberichtes bestätigen dabei, dass durch den Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord“ keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erkennbar sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird dabei auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

5. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Folgende Gutachten wurden zum Bebauungsplan erstellt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“, erstellt durch das Ingenieurbüro Natur Profil, Friedberg; Januar 2017

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass derzeit im Bereich Pilgerpfad-Nord kaum Quartierstandorte für Fledermäuse sowie Brutmöglichkeiten für Vögel vorhanden sind. Es ist jedoch laut dem Gutachter nicht auszuschließen, dass zukünftig Fledermäuse bzw. gebäudebrütende Vögel die Gebäude besiedeln könnten. Daher wurde vorsorglich eine Vermeidungsmaßnahme definiert: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenschutz) ist der Beginn der Arbeiten an den Gebäuden ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der eventuellen Quartiersnutzung von Fledermäusen, d.h. nur zwischen dem 01.11. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen.

Falls dies nicht möglich ist, ist im Zuge von Baufeldkontrollen zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen und Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist i.d.R. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Ebenso wird auf § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz verwiesen. Hiernach sind bauliche Anlagen vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten zu untersuchen, soweit sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen.

Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen, hierbei ist auch ein Plan zum Erhalt, zum Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Schalltechnische Untersuchung – Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“ erstellt durch das Ingenieurbüro Modus Consult, Karlsruhe; April 2017

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet Pilgerpfad-Nord erheblichen Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der B 9 (im Osten) sowie dem Albrecht-Dürer-Ring (im Westen) ausgesetzt ist. Ausgehend von den heutigen Verkehrszahlen und deren Hochrechnung auf das Prognosejahr 2030 ergeben sich an der B 9 Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 64,8 dB(A) im Erdgeschoss und 69,2 dB(A) im Dachgeschoss bzw. nachts von 58,1 dB(A) im Erdgeschoss und 62,4 db(A) im Dachgeschoss. Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz für Städtebau für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 17,4 dB(A) überschritten. Auch die Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden um bis zu 13,4 dB(A) nachts überschritten.

Somit müssen Maßnahmen zum Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden, wobei sich auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz konzentriert wird. In den Lärmpegelbereichen (LPB III bis LPB V), die in der Planzeichnung festgelegt sind, ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

6. Wesentlicher Regelungsinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die folgenden wesentlichen Regelungsinhalte vor. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der vor allem die Aufstockung der eingeschossigen Flachdachbungalows regeln soll werden schwerpunktmäßig das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die zulässige Bauweise wird damit weiterhin über § 34 BauGB bestimmt.

- Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dabei durch Einschrieb in den Plan festgesetzt: Ist als Ergebnis der Verschattungsstudie eine Aufstockung der einstöckigen Flachdachbungalows möglich, sind künftig zwei Vollgeschosse möglich, ansonsten bleibt es bei einem zulässigen Vollgeschoss.

  Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt für 1-geschossige Gebäude(-teile) maximal 4,5 m sowie für 2-geschossige Gebäude(-teile) maximal 7,5 m.

- Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierüber werden auch die Bereiche definiert, in denen die bestehenden eingeschossigen Bungalows aufgestockt werden können. Grundlage bilden auch hier die Erkenntnisse aus dem Höhen- und Dachentwicklungskonzept.

  Im Bereich von Hausgruppen wird zur Sicherung der architektonischen Qualität eine Baulinie straßenseitig definiert, an denen Hauptgebäude angebaut werden müssen. Somit wird die einheitliche Straßenfront auch weiterhin gewahrt.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt: Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Im Plangebiet ist in allen Schlafräumen der Gebäude die Belüftung zu sichern, u.a. durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO: Es werden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes unter Berücksichtigung der architektonischen Formensprache ihrer Entstehungszeit erreicht werden soll.

  Entsprechend wird für die vorhandene eingeschossige Bebauung einheitlich ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Die Reihenhäuser sowie die Bebauung im Norden sind mit einem Satteldach auszuführen, die Dachneigung wird mit 20 - 30° festgesetzt

  Die notwendigen Stellplätze gem. § 47 LBauO sind auch für Wohnraum herzustellen, der durch Änderung der Nutzung, Aufstockung oder Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird. Dies gilt auch, wenn die Herstellung auf dem Grundstück nicht, oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

7. Weitere Vorgehensweise

Mit Zustimmung des Entwurfes kann die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist eine Bürgerinformationsveranstaltung geplant. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung sollen das Höhen- und Dachentwicklungskonzept sowie der daraus entwickelte Entwurf des Bebauungsplanes „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“ vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.

Anschließend werden die Ergebnisse der Beteiligung ausgewertet, und den Gremien mit einem Abwägungsvorschlag vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Pilgerpfad-Nord“
2. Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“
3. Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“
4. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“
6. Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Pilgerpfad-Nord, Neufassung“