Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVI. Wahlperiode 2014 – 2019

Drucksache Nr.

XVI/1723

Aktenzeichen: 612/Kt Datum: 11.05.2017 Hinweis: XVI/1400

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss
Stadtrat

Bebauungsplan "Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschitt II, Teiländerung 1", Beschluss über die Stellungnahmen, Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ vom 04.11. 2016 entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Synopse vom 28.04.2017 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ bestehend aus Planteil (Anlage 3) und textlichen Festsetzungen (Anlage 4) in der Fassung vom 28.04.2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

3. Die in der Anlage 5 beigefügte Begründung mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße“, Abschnitt II, Teiländerung 1“ in der Fassung vom 28.04.2017 wird gebilligt.

4. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des vorbezeichneten Bebauungsplanes integrierte Gestaltungssatzung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird gemäß § 88 Landesbauordnung i.V. mit § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung beschlossen.

5. Für den Geltungsbereich der Teiländerung 1 wird die Aufhebung des Bebauungsplans „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II“ beschlossen.

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 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Flomersheim am Rand eines Wohngebietes. Es umfasst eine teilbebaute Fläche mit zusammen ca. 0,4 ha. Größe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die Mitte des Flurstücks 945/1 (teilweise Straße „Freinsheimer Straße“)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 944/20, 1905, 1925 sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 1904 (Straße „Im Kleinfeld“) und 1903 (Feldweg)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1902 und der geradlinigen Verlängerung des Flurstücks 1903
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücksnummer 990/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 1898/1, 1898/2, 1899, 1900, 1901, 1904 (teilweise Straße „Im Kleinfeld“), 945/1 (teilweise, Straße „Freinsheimer Straße“).

2. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Flomersheim, südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II“ wurde notwendig, da der Eigentümer des Bereichs die Deutsche Telekom AG, den für den Fernmeldedienst nicht mehr notwendigen Teil als Wohngebiet baulich nutzen möchte. Zu diesem Zweck wurde zwischen der Deutschen Telekom AG, vertreten durch CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm und der Stadt Frankenthal ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“.

Aus städtebaulicher Sicht wird an dieser Stelle eine Einfamilien-Wohnhausbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser als Fortsetzung der Nachbarbebauung angestrebt. Auf diese Weise kann im Innenbereich von Flomersheim durch eine Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans „Flomersheim – Südlich der Freinsheimer Straße – Abschnitt II“ dem geplanten Vorhaben derzeit entgegenstehen (Gebiet ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernmeldedienst festgesetzt), ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ebenso ist für den Geltungsbereich der Teiländerung 1 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II“ notwendig.

3. Ergebnisse der Fachgutachten, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 Ergebnisse der Fachgutachten

Für den Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ wurden zwei Fachgutachten erstellt.

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind dabei die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden. Ebenso wurden aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderliche Maßnahmen formuliert, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion des vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes oder Bestandes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung kommt zu dem Schluss, dass nach derzeitigem Planungsstand keine Verbotstatbestände erfüllt sind. Als Maßnahmen werden aus gutachterlicher Sicht lediglich Schutzmaßnahmen zum Erhalt von Gehölzen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG empfohlen.

Um die Einwirkungen des Verkehrslärms sowie des gewerblichen Lärms auf das Plangebiet abzuschätzen und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro ITA, Wiesbaden, ein Schallgutachten erstellt. Dabei erfolgen die Berechnungen des Verkehrslärms nach der RLS-90 (9) für die Tag - als auch für die Nachtzeit. Die Ergebnisdarstellung erfolgt mittels Rasterlärmkarten, dabei wurden die Berechnungen in Höhe des EG, des 1. OG sowie des 2. OG durchgeführt

Für die Bereiche, v.a. in direkter Nähe zur Freinsheimer Straße, an denen die Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB (A) nachts überschritten werden, müssen weitere Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, um einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm sicherzustellen. Daher nennt das Gutachten verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung, u.a. Architektonische Selbsthilfe durch geeignete Grundrissgestaltung oder Außenwohnbereiche in Form von Wintergarten-Konstruktionen als aktives Element der Geräuschminderung.

Aus diesen Empfehlungen des Schallgutachters werden konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet, um Orientierungs- und Grenzwerte einzuhalten, so wird u.a. festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen die nach Norden oder nach Westen ausgerichtet sind, mit mechanischen Lüftungselementen unter Beachtung von DIN 1946 „Lüftungen von Wohnungen“ auszustatten sind.

3.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 23.12.2016 in der Zeitung "Die Rheinpfalz" in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gab es keine Anregungen.

3.3 Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 27.01.2017 gebeten. Insgesamt 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen ab, 36 meldeten Fehlanzeige. Die Stellungnahmen sind in Anlage 2 beigefügt. Die Verwaltung hat in gerechter Abwägung aller Belange – öffentlicher wie privater – eine Auswertung vorgenommen und einen Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 2).

Folgende redaktionelle Korrektur wurde am Planwerk vorgenommen:

- In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 redaktionell auf maximal I Vollgeschoss korrigiert, da hier ein Fehler in der Entwurfsfassung vorlag.

Weitergehende inhaltliche Änderungen am Planwerk selbst und an den textlichen Festsetzungen waren nicht vorzunehmen.

In die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde folgende Empfehlung folgender Behörden aufgenommen:

- EWF: Hinweises zur Niederschlagswasserversickerung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht hat darauf hingewiesen, dass an der Ostseite der Ortsvermittlungsstelle Klimageräte installiert sind, welche im Schallgutachten nicht berücksichtig wurden. Zwischenzeitlich wurden die Klimageräte schalltechnisch beurteilt. Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers zeigt sich, dass durch die Klimageräte auf der westlich angrenzenden Baufläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Eine Wohnnutzung auf der Fläche östlich der Ortsvermittlungsstelle kann somit erst zugelassen werden, wenn die Klimageräte abgebaut oder an die immissionsschutzrechtlich unproblematische Westseite des Gebäudes verlegt sind. Der Bebauungsplan kann daher erst in Kraft gesetzt werden, wenn entweder eine Verlagerung der Klimageräte erfolgt ist oder mit der Stadt eine Vereinbarung mit einer Verpflichtung zum Rückbau dieser Geräte getroffen wurde. Da der Grundstückseigentümer nach eigenen Angaben bei der Telekom einen Abbau der Klimageräte veranlasst hat, ist ein Satzungsbeschluss ungeachtet des noch ausstehenden Rückbaus der Klimageräte möglich.

Der EWF, Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal – Stadtentwässerung, hat darauf hingewiesen, dass die Einleitung der Gesamtwassermenge in den städtischen Kanal auf maximal 18l/s begrenzt ist. Das bedeutet für diese Erschließungsmaßnahme, dass für die geplante Mehrversiegelung eine Niederschlagswasserrückhaltung erfolgen muss. Da eine Versickerung oder alternativ eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich durchführbar ist. wird keine Regelungsnotwendigkeit im Rahmen des Bebauungsplans gesehen. Vielmehr ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zu den geplanten Wohngebäuden durch die künftigen Bauherren auszuarbeiten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.03.2015 gefasst. Zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2016 mit Frist bis einschließlich 27.01.2017.

Durch die Offenlage und die Behördenbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs ergeben. Daher kann nun der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden. Parallel dazu wird für den Geltungsbereich der Teiländerung 1 der Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II“ aufgehoben.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“
Anlage 2: Synopse vom 28.04.2017 zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Anlage 3: Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ in der Fassung vom 28.04.2017 zum Satzungsbeschluss
Anlage 4: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen zum Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ in der Fassung vom 28.04.2017 zum Satzungsbeschluss
Anlage 5: Begründung und Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Flomersheim, Südlich der Freinsheimer Straße, Abschnitt II, Teiländerung 1“ in der Fassung vom 28.04.2017
Anlage 6: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
Anlage 7: Gutachterliche Stellungnahme – Schallimmissionsprognose