



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 18.10.2018

Hinweis: XVI/2033

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong, –
Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong“ in der Fassung von September 2018, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
3. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden
 - a. gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und
 - b. gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Die Massong GmbH hat ihr Firmengelände im Schießgartenweg aufgegeben und an die Kempf Wohnbau GmbH verkauft, welche die Fläche mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser bebauen möchte. Für diese Nutzungen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das alle verschiedenen Belange angemessen berücksichtigt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sicherstellt. So soll die Fläche im Zuge der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung weiterentwickelt und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Bisheriges Verfahren

Die Kempf Wohnbau GmbH stellte im November 2017 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB. Dies war damals die Voraussetzung dass das Bauunternehmen das Grundstück der Massong GmbH zu erwerben. Der Stadtrat stimmte der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong“ in seiner Sitzung am 06.12.2017 zu (DRS XVI/2033).

Nach Beschlussfassung wurde von der Kempf Wohnbau GmbH in Abstimmung mit der Verwaltung ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro PISKE in Ludwigshafen durch die Kempf Wohnbau GmbH beauftragt. Hinsichtlich der fachspezifischen Belange mussten ein Boden-, Lärm- und Artenschutzgutachten erstellt werden.

3. Veränderung Bebauungsplanart und Geltungsbereich

Zu Beginn der Planung wurde angestrebt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, denn dieser schafft Baurecht für ein definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers. Ein Durchführungsvertrag und ein Vorhabenplan regeln dabei genau, wie das Vorhaben und dessen Durchführung auszusehen hat. Grundsätzlich ist die Gemeinde bei der Wahl des Planungsinstruments frei und auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der vorläufigen interne Abstimmung hat der EWF darum gebeten, am südöstlichen Ende einen Teil des Flurstückes 1427/35 von ca. 30 m² als öffentlichen Verkehrsfläche auszuweisen, um dadurch einen dort liegenden städtischen Schacht in das städtische Eigentum zu übertragen.

4. Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurden ein Artenschutz-, Schall- und Bodengutachten erstellt.

4.1. Schallgutachten

Das Schallgutachten (Anlage 5) untersucht die zu erwartenden verkehrlichen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet und zeigt im Anschluss Maßnahmen auf, mit denen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Verkehrslärm geht hauptsächlich von der L523 im Osten, Edigheimer Straße/Europaring/Am Kanal im Süden sowie dem Foltzring im Westen aus.

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht um bis zu 9 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden in der Nacht an nahezu allen Fassaden der geplanten Gebäude um bis zu 5 dB überschritten. Am Tag werden sie nur in den Dachgeschossen im WA 4 und 6 um ca. 2 dB überschritten.

Im Schallgutachten wird außerdem durch Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels dem Plangebiet ein Lärmpegelbereich von IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Fassadenkonstruktionen (Außenmauerwerk, Dach, Fenster) müssen dem Lärmpegelbereich entsprechend ein bestimmtes Schalldämmmaß erfüllen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) wären hier nicht zweckmäßig, da diese keine deutliche Pegelminderung zur Folge hätten.

Der Gesundheitsschutz ist laut Gutachten eingehalten, es können somit nutzbare Außenwohnbereiche und offenbare Fenster errichtet werden.

4.2. Fachbeitrag Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 6) erfolgte im Frühjahr/Sommer 2018 und prüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dafür wurde das Hauptaugenmerk auf die Vogel- und Fledermausarten gelegt.

Vogelarten wurden insgesamt zwölf erfasst; keine der Arten sind streng geschützt, eine Art (Haussperling) steht auf der Roten Liste. Unter Umsetzung der Vermeidungs- und habitatverbessernden Maßnahmen, und zwar Rodung außerhalb der Brutzeit sowie optional das Anbringen von Nisthilfen, bleiben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unberührt.

Aktivität von Fledermäusen war im Plangebiet vom Gutachter nicht festzustellen.

4.3. Bodengutachten

Das Bodengutachten (Anlage 7) untersucht u. a. den Grundwasserstand, die Geländehöhe, die geotechnischen Bodeneigenschaften sowie die Versickerungseigenschaften des Bodens.

Im Ergebnis werden Hinweise zur Durchführung der Baumaßnahmen gegeben, z. B. dass bestimmte Bauwerksabdichtungen und ggf. ein Bodenaustausch für die Gründung von unterkellerten Bauwerken vorzusehen sind. Des Weiteren ist im Bereich aufgefüllter Massen keine gezielte Versickerung zulässig.

5. Bebauungsplan-Entwurf

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen im Wesentlichen aus dem Bebauungskonzept der Kempf GmbH hervor. Laut diesem sollen zehn Einfamilienhäuser am östlichen und südlichen Rand, zwei Mehrfamilienhäuser mit bezahlbaren Mietwohnungen am Schießgartenweg (8 Wohneinheiten) sowie Mehrgenerationenhäuser im inneren Bereich (insgesamt 30 Wohneinheiten) entstehen. Insgesamt sollen ca. 50 Wohneinheiten durch die Planung realisiert werden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs (Anlagen 2 und 3) kurz aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung:
Der Großteil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren werden ein Spielplatz sowie öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die neue Straße zur inneren Erschließung des Gebiets wird mitsamt Erschließungsanlagen (Kanal, Beleuchtung etc.) in privater Hand verbleiben.
- Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die maximale Gebäude- oder First-/Traufhöhe (bis zu 15 m) und die maximale Zahl der Vollgeschosse (2 bis 3) bestimmt. Dabei orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe an den umliegenden Bestand, so soll im Westen im Anschluss an die bestehenden Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen, eine höhere Bebauung realisiert werden, welche dann nach Osten sowie Süden abnimmt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:
Es werden Baugrenzen, die offene Bauweise und in WA5 und WA6 eine abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung) festgesetzt.
- Ruhender Verkehr:
Um die erforderlichen Stellplätze geordnet nachzuweisen, werden entsprechende Flächen festgesetzt.
- Schallschutz:
Aufgrund der oben beschriebenen Ergebnisse des Schallgutachtens wird festgesetzt, dass die nach Osten, Süden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse IV gemäß DIN 4109 zu errichten sind.
- Grünplanung:
Auf den Parkplatzflächen sind je vier Stellplätze und auf den privaten Baugrundstücken je 250 m² mindestens ein Baum anzupflanzen.
- Bauordnungsrecht:
Die Dachform, die maximale Dachneigung bei Satteldächern und die Einschränkung des Dachmaterials werden aus gestalterischen und bodenschutzrechtlichen Gründen geregelt.

6. Weitere Vorgehensweise

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Derzeit wird von Seiten der Verwaltung ein Entwurf für den noch ausstehenden Durchführungsvertrag erarbeitet. Dieser wird den Gremien noch vor dem Satzungsbeschluss zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Planzeichnung (Entwurf von Oktober 2018)
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen (Entwurf von Oktober 2018)
- Anlage 4: Begründung (Entwurf von Oktober 2018)
- Anlage 5: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, Juli 2018
- Anlage 6: Fachbeitrag Artenschutz, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, August 2018
- Anlage 7: Geotechnische Stellungnahme zur Bebaubarkeitsuntersuchung Schießgartenweg, Clayton Umwelt-Consult GmbH, Ludwigshafen, August 2018