



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 07.04.2021

Hinweis: XVII/0773

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs":**

**Änderung des Geltungsbereiches, Beschluss des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“, der dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 01.10.2020 zugrunde lag, wird entsprechend der Anlage 1 geändert.
2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Bezeichnung „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“ in der Fassung von März 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
3. Mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf werden
  - a. gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und
  - b. gem. § 4 Abs. 1 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 Eheleute Anika und Max Brauer als Vorhabenträger beabsichtigen auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 688/2 in Flomersheim, Raiffeisenstraße 56, die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes als Anbau mit einer Verbindung an ihr bestehendes Wohnhaus.

Da sich das Planvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und dort nicht zulässig ist (vgl. DRS XVII/0628, Bauvoranfrage), sieht es die Verwaltung als erforderlich an zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch den Bebauungsplan können vor allem gesunde Wohnverhältnisse sowie Belange des Naturschutzes gesichert und zudem Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Die Eheleute Brauer haben mit Schreiben vom 19.05.2020 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs" für die Erweiterung des Anwesens in der Raiffeisenstraße 56 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 01. Oktober 2020 (DRS XVII/0773) diesem Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.10.2020.

Nach Beschlussfassung wurde von den Vorhabenträgern ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro MBPLAN in Frankenthal/Ludwigshafen durch den Vorhabenträger beauftragt. Hinsichtlich der fachspezifischen Belange liegen ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, eine überschlägige Lärmermittlung und eine geotechnische Stellungnahme vor.

### **3. Änderung des Geltungsbereiches**

Das alte Plangebiet umfasste in der Gemarkung Flomersheim die Flurstücke 688/2, 688/1 tlw. und 404 tlw. mit einer Größe von ca. 485 m<sup>2</sup> (vgl. DRS XVII/0773).

Der geänderte Geltungsbereich besteht aus zwei Flächen (s. Anlage 1). Die südliche Maßnahmenfläche (Geltungsbereich A) umfasst das Flurstück 688/2 und 404 teilweise (ca. 180 m<sup>2</sup>) und die nördliche Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) Teile des Flurstücks 680 (ca. 560 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Flomersheim. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Geltungsbereichsänderung ergibt sich daraus, dass zum einen das Flurstück 688/2 als Vorhabengrundstück ausreicht und zum andern, da die Ausgleichsmaßnahmen nicht in den ursprünglich angedachten hinterliegenden Flächen auf dem Flurstück 688/1, sondern weiter nördlich auf dem Flurstück 680 vorgesehen sind, woraus sich der nördliche Geltungsbereich ergibt.

### **4. Fachgutachten**

Im landespflegerischen Beitrag (Anlage 6) werden die Auswirkungen des Vorhabens und die daraus resultierenden Maßnahmen bezüglich der Themen Boden und Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Die geplante Bebauung führt zum Verlust von ca. 150 m<sup>2</sup> Rasenfläche (Versiegelung) und es müssen zwei Nadelbäume, eine Zeder und eine Kiefer gefällt werden. Die anderen Schutzgüter sind nicht wesentlich betroffen.

Als Maßnahmen wurden festgesetzt eine extensive Dachbegrünung, der Erhalt des vorhandenen Bodentyps (soweit möglich), die Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser in größtmöglichen Umfang auf den Grundstücken und das Anpflanzen von vier heimischen Laubbäumen auf der Ausgleichsfläche.

Die überschlägige Lärmermittlung untersucht die Schalleinwirkungen der in der Umgebung liegenden klassifizierten Straßen A61, L522 und L524. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von den rechnerisch ermittelten Lärmwerten für die A61 überschritten werden. Im Tagzeitraum werden alle Werte eingehalten (s. Anlage 7). Aufgrund der Überschreitung wird im weiteren Verfahren durch ein Schallgutachten belegt, ob die Wohnbebauung zulässig ist. Des Weiteren wird darin untersucht, ob von dem nördlich gelegenen Aussiedlerhof Lärm ausgeht.

Des Weiteren liegt ein Bodengutachten vor (s. Anlage 8), welches darlegt, dass auf dem Grundstück eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Die genauen Versickerungsflächen werden im Zuge einer detaillierten Außenanlagenplanung festgelegt.

Falls die Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, welche auch dazu dient, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzbelange abzufragen, weitere oder ausführlichere Gutachten fordern, werden diese bis zum Entwurfsbeschluss erstellt.

## **5. Bebauungsplan-Vorentwurf**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da das Vorhaben als ein Teil der näheren Umgebung zu sehen ist und diese ein faktisches WA darstellt. Im Geltungsbereich selbst sind allerdings nur Wohngebäude zulässig, weil das Vorhaben ausschließlich dies konkret vorsieht.
- Als Maß der baulichen Nutzung werden eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- Die Baugrenze orientiert sich in der jetzigen Entwurfsphase im hinteren Bereich am Geltungsbereich des Vorhabengrundstücks, um noch eine gewisse Flexibilität zu erlauben, insbesondere für Terrassenflächen, die noch konkretisiert werden. Straßenseitig verläuft die Grenze entlang des geplanten Gebäudes.
- Eine Ausgleichsfläche, auf der vier heimische Laubbäume (Vogelgehölze) zu pflanzen sind.
- Festsetzungen zur Oberflächenwasserversickerung und zum Erhalt des Bodentyps.

- Extensive Dachbegrünung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Raiffeisenstraße und den Siebenbauernweg erfolgen. Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob ein Ausbau des Siebenbauernwegs notwendig wird. Eine Garage ist im EG des Anbaus geplant (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Der Vorhabenträger wird mit dem beschlossenen Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger\*innen sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange durchführen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden in den Bebauungsplanentwurf und die Fachgutachten eingearbeitet und dieser den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Parallel wird ein Entwurf für den Durchführungsvertrag erarbeitet. Dieser wird den Gremien ebenfalls zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Neuer Geltungsbereich
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Landespflegerischer Planungsbeitrag
- Anlage 7: Überschlägige Lärmermittlung
- Anlage 8: Geotechnische Stellungnahme