



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 03.11.2021

Hinweis: XVII/1403

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs": Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von Oktober 2021 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“ in der Fassung von Oktober 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) und der Umweltbericht (Anlage 5) werden 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 sonstige Träger öffentlicher Belange
 durchgeführt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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 dem Aufstellungsbeschluss 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 lagen zum Vorentwurf ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, eine überschlägige Lärmermittlung und eine geotechnische Stellungnahme vor. Die Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde am 12.05.2021 vom Stadtrat erteilt (DRS XVII/1403). Die Beteiligungen wurden im Zeitraum Mai bis Juli 2021 durchgeführt.

Im Anschluss wurden alle Belange gegeneinander abgewogen und ein Abwägungs- sowie Beschlussvorschlag erarbeitet.

3. Frühzeitige Beteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 01.07.2021. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Email/Schreiben vom 26.05.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 25.06.2021 gebeten. Insgesamt 73 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angefragt, wovon 31 eine Rückmeldung gaben.

Über alle öffentliche Belange wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Be-

schlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 1).

4. Bebauungsplan-Entwurf

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie des fortgeschrittenen Verfahrens ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplanentwurf:

Der Landesbetrieb Mobilität weist in seiner Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird und die Stadt Frankenthal die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung trägt.

In der zum Vorentwurf vorgelegten überschlägigen Lärmermittlung wurde berechnet, 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. In der Berechnung war zudem der bereits planfestgestellte Ausbau der A61 nicht berücksichtigt. Deshalb wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, um diese Belange fachgutachterlich abzuklären und Maßnahmen festlegen zu können, die gesunde Wohnverhältnisse garantieren.

Des Weiteren wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher die zu erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen auf das Plangebiet prüft, da sich in der Nähe des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet.

Im Ergebnis musste im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden muss und dass für Schlafräume an der Westfassade und Nordfassade fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses zum Klimaschutz wurde eine Klimafolgenabschätzung erarbeitet.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, wies in ihrer Stellungnahme auf eine archäologische Fundstelle im Geltungsbereich der Planung hin. Daraufhin wurden ein Erörterungstermin sowie ein Vor-Ort-Termin wahrgenommen und eine aktualisierte geotechnische Stellungnahme wurde erforderlich, um abzuklären, ob weiterhin Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Diese konnten durch das Bodengutachten jedoch ausgeräumt werden.

Aus der Stellungnahme ergaben sich des Weiteren Hinweise zum Denkmalschutz, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Mehrere Hinweise der SGD Süd zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Bodenschutz, zur temporären Grundwasserabsenkung und zu Abbruchmaterial wurden integriert.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke und Vodafone GmbH wurden in die Planzeichnung übernommen sowie entsprechende Hinweise ergänzt.

Auch Hinweise zur Verlegung des Hausanschlusses der Telekom sowie zur Planauskunft zu Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke vor Baubeginn wurden aufgenommen.

Für den landespflegerischen Fachbeitrag ergaben sich keine Änderungen, dieser wurde bereits mit der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt (DRS XVII/1403).

5. 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.

Im Anschluss werden die Einwände der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Sollte sich zeigen, dass sich hieraus Änderungsbedarf der Festsetzungen ergibt, wird eine erneute Offenlage durchgeführt. Anschließend wird der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Parallel wird vom Vorhabenträger ein Entwurf für den Durchführungsvertrag erarbeitet. Dieser wird stadintern geprüft und den Gremien ebenfalls zum Beschluss vorgelegt. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss zumindest vom Vorhabenträger unterzeichnet sein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Ergebnisse der Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Klimafolgenabschätzung
- Anlage 7: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Untersuchung der zu erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen auf das Plangebiet
- Anlage 8: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen der öffentlichen Straße auf das Plangebiet
- Anlage 9: Geotechnische Stellungnahme