

Bad Dürrhein

Wo täglich neue Kräfte wachsen!

Stadt Bad Dürrhein
Luisenstraße 4
78073 Bad Dürrhein

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

„Äußere Bündt“ im Ortsteil Unterbaldingen

Erläuterungen

- Aufstellungsbeschluss *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*
- Information der Öffentlichkeit *gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB*

Anlagen:

Städtebaulicher Entwurf des Baugebietes „Äußere Bündt“ vom 04.10.2021

Lageplan vom 22.10.2021: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stand: 15.11.2021

ERLÄUTERUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Unterbaldingen stehen bereits seit einigen Jahren keine kommunalen Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Dem Mangel verfügbarer Bauflächen steht ein anhaltend großer Wohnraumbedarf und eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber.

Mit dem Baugebiet „Pföhrenwies“ wurde in Unterbaldingen zuletzt Ende der 1990er Jahre ein neues Wohngebiet erschlossen. Die dortigen Baugrundstücke sind seit Jahren vergeben und bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Mit der Aufnahme Unterbaldingens in das Modellprojekt MELAP lag der Schwerpunkt der Ortsentwicklung seit dem Jahr 2003 auf der Innenentwicklung. In diesem Zusammenhang konnten in den letzten Jahren sukzessive zahlreiche Flächen für eine Bebauung aktiviert und Leerstände einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dabei wurde eine Vielzahl neuer Wohnungen und Wohngebäude innerhalb der Ortslage geschaffen, womit auch in erheblichem Umfang zur Einsparung neuer Bauflächen beigetragen und bis heute auf die Neuausweisung eines weiteren Wohngebietes verzichtet werden konnte.

Die derzeit in Unterbaldingen noch in überschaubarer Zahl vorhandenen unbebauten Grundstücke befinden sich ausnahmslos in privater Hand, sodass sich eine Nutzung vorhandener Baulücken und innerörtlicher Freiflächen dem Einflussbereich der Stadt entzieht. Die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken kann daher nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

Um in angemessenem Umfang neue Wohnbaugrundstücke zu schaffen, soll die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche „Äußere Bündt“ im Südosten von Unterbaldingen als Wohngebiet entwickelt werden. Das geplante Baugebiet dient dabei vorrangig der Eigenentwicklung aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Bündt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohngebietes geschaffen werden.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das geplante Baugebiet „Äußere Bündt“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Unterbaldingen. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Innere und Äussere Bündt“ (1960er Jahre), im Westen das Wohngebiet „Pöhrenwies“ (Bebauungsplan von 1995) an.

Südlich und östlich schließt die freie Feldflur mit überwiegend landwirtschaftlichen Ackerflächen an. Das Gebiet selbst ist bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf der südwestlichen Teilfläche angrenzend zur Wohnbebauung des Gebietes „Pföhrenwies“ befindet sich ein Gehölzbestand.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,23 ha (12.340 m²). Aus topografischer Sicht weist das Gelände eine mittlere Hangneigung von rd. 4,7 % Richtung Westen auf.

ERLÄUTERUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

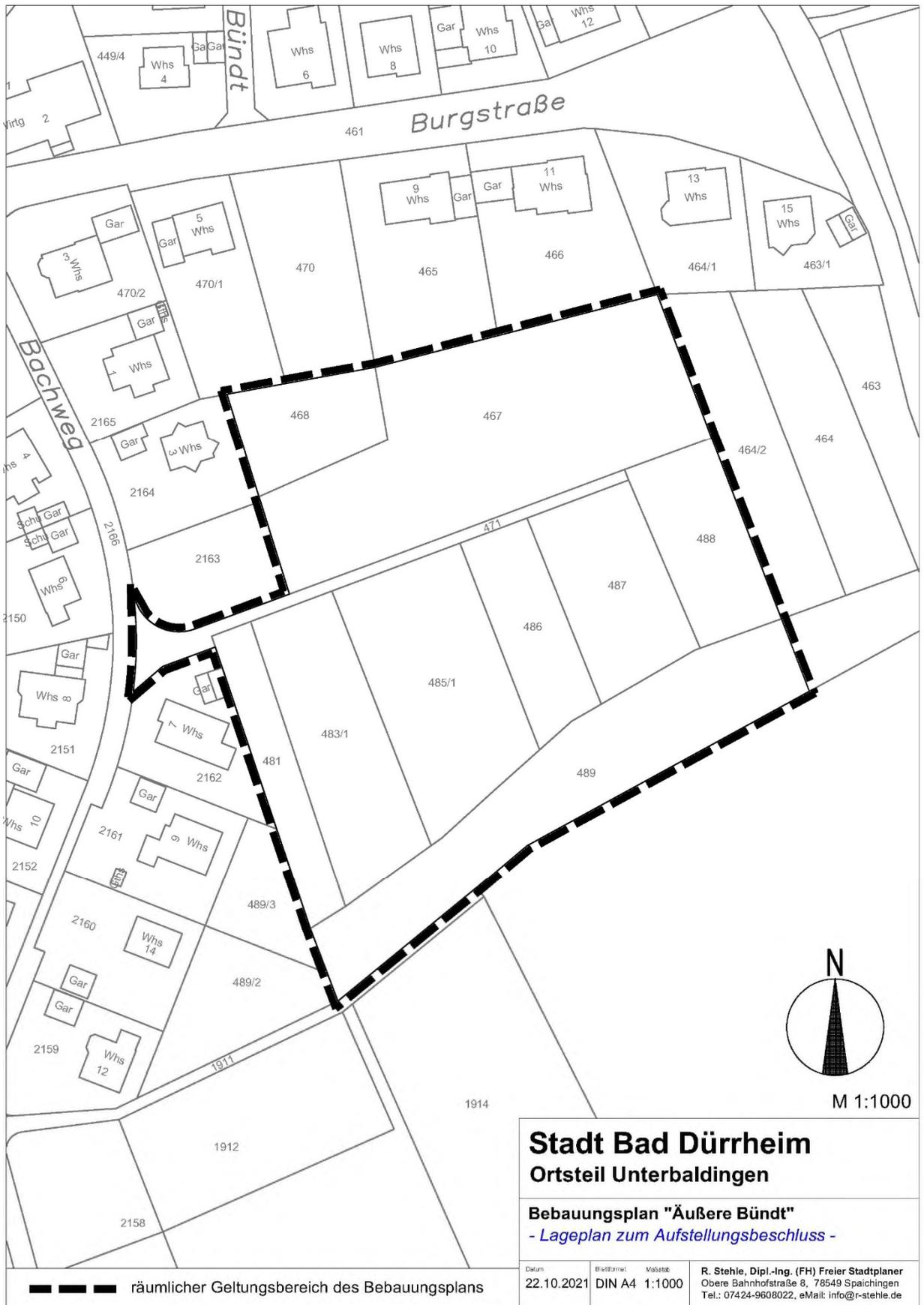


Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans am südöstlichen Ortsrand von Unterbaldingen

ERLÄUTERUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

3 PLANUNGSVERFAHREN / UMWELTBELANGE

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und der Novellierung des Baugesetzbuches im Juni 2021 wurde die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wiedereingeführt. Damit können Außenbereichsflächen, die an den Bebauungszusammenhang anschließen in einem vereinfachten Verfahren zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist u.A. eine maximale Grundfläche (= bebaubare Grundstücksfläche) von 10.000 m², was durch die vorliegende Gebietsabgrenzung berücksichtigt ist. Außerdem dürfen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) vorliegen, was nach bisherigem Kenntnisstand nicht der Fall ist. Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind bis spätestens Ende 2022 einzuleiten und bis Ende 2024 abzuschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfällt insbesondere die Verpflichtung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Baugebiet und der damit verbundene naturschutzfachliche Ausgleich, wodurch nicht zuletzt Erleichterungen bei den Erschließungskosten zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange zu beachten und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. Dies wird im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen eines Umweltbeitrages mit artenschutzrechtlicher Prüfung berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche „Äußere Bündt“ als gemischte Baufläche (M) mit einer Größe von 1,2 ha dargestellt. Der Bebauungsplan weicht insofern hinsichtlich der geplanten Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Dies steht der geplanten Wohngebietsausweisung jedoch nicht entgegen, da bei Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB eine einfache Anpassung des FNP „im Wege der Berichtigung“ erfolgen kann. Von einem förmlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans kann somit abgesehen werden.

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Als Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans bedarf es zunächst eines tragfähigen städtebaulichen Entwurfs für das geplante Wohngebiet. Hierzu wurden in der Vergangenheit verschiedene Planungsvarianten entwickelt und auch bereits mehrmals im Ortschaftsrat Unterbaldingens beraten.

Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen konnte zuletzt noch eine Einbeziehung des südlich gelegenen Flst. Nr. 489 in den BPL erreicht werden. Durch diese Erweiterung eröffnet sich nun die Möglichkeit einer ringförmigen Straßenführung und damit wesentlich bessere Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Erschließung und Bebauung des Wohngebietes.

Der Ortschaftsrat Unterbaldingens hat zuletzt in der Sitzung am 05. Okt. über die städtebaulichen Entwürfe beraten und dabei einstimmig die Entwurfs-Variante „6c-2“ (s. Anlage) als Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und des weiteren Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Verkehr: Die Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Ringstraße > Burgstraße > Bachstraße. Der Einmündungsbereich von der Bachstraße zum Wohngebiet ist bereits im bestehenden B-Plan „Pföhrenwies“ enthalten. Für die innere Erschließung soll eine Ringstraße angelegt werden. Die Planung berücksichtigt die Option einer zukünftigen

ERLÄUTERUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

Gebietserweiterung nach Süden wie auch nach Osten sowie die Möglichkeit einer späteren Verkehrsanbindung über das Gewerbegebiet „Im Hochen“ zur Wartenbergstraße.

Eine weitere Zufahrt zu dem geplanten Wohngebiet aus südwestlicher Richtung über die Föhrenstraße und das kommunale Wegegrundstück (Flst. 1911) wird im weiteren Verfahren geprüft (Verfügbarkeit der Grundstücke, Finanzielle Auswirkungen usw.).

Nutzung und Baustruktur: Geplant ist eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“, das entsprechend der Nachfragesituation vorrangig für typische Ein- und Zweifamilienhäuser ausgelegt ist. Gemäß der Beschlussfassung des Ortschaftsrates sollen in Eingangsbereich auch Bauplätze für Mehrfamilienhäuser angemessener Größe ermöglicht werden, um auch dem zunehmenden Bedarf kleinerer Haushalte im Ort, etwa für Alleinerziehende oder Alleinstehende bedienen zu können.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Aufteilung des Wohngebietes mit 13 Baugrundstücken für typische Ein- und Zweifamilienhäuser vor mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 557 m² - sowie zwei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser mit 970 bzw. 1.164 m².

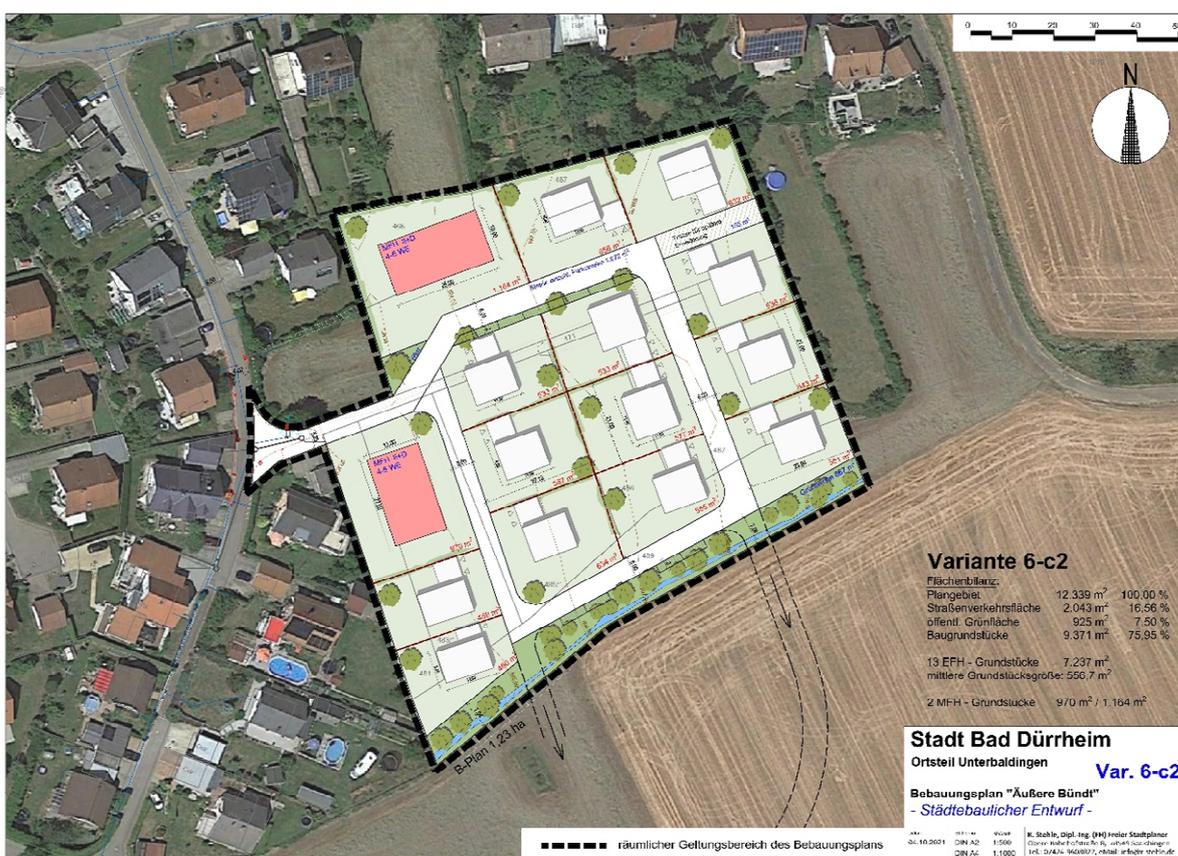


Abb.: Städtebaulicher Entwurf Var. 6-c2 (Grundlage des weiteren B-Plan Verfahrens)

5 WEITERES VERFAHREN

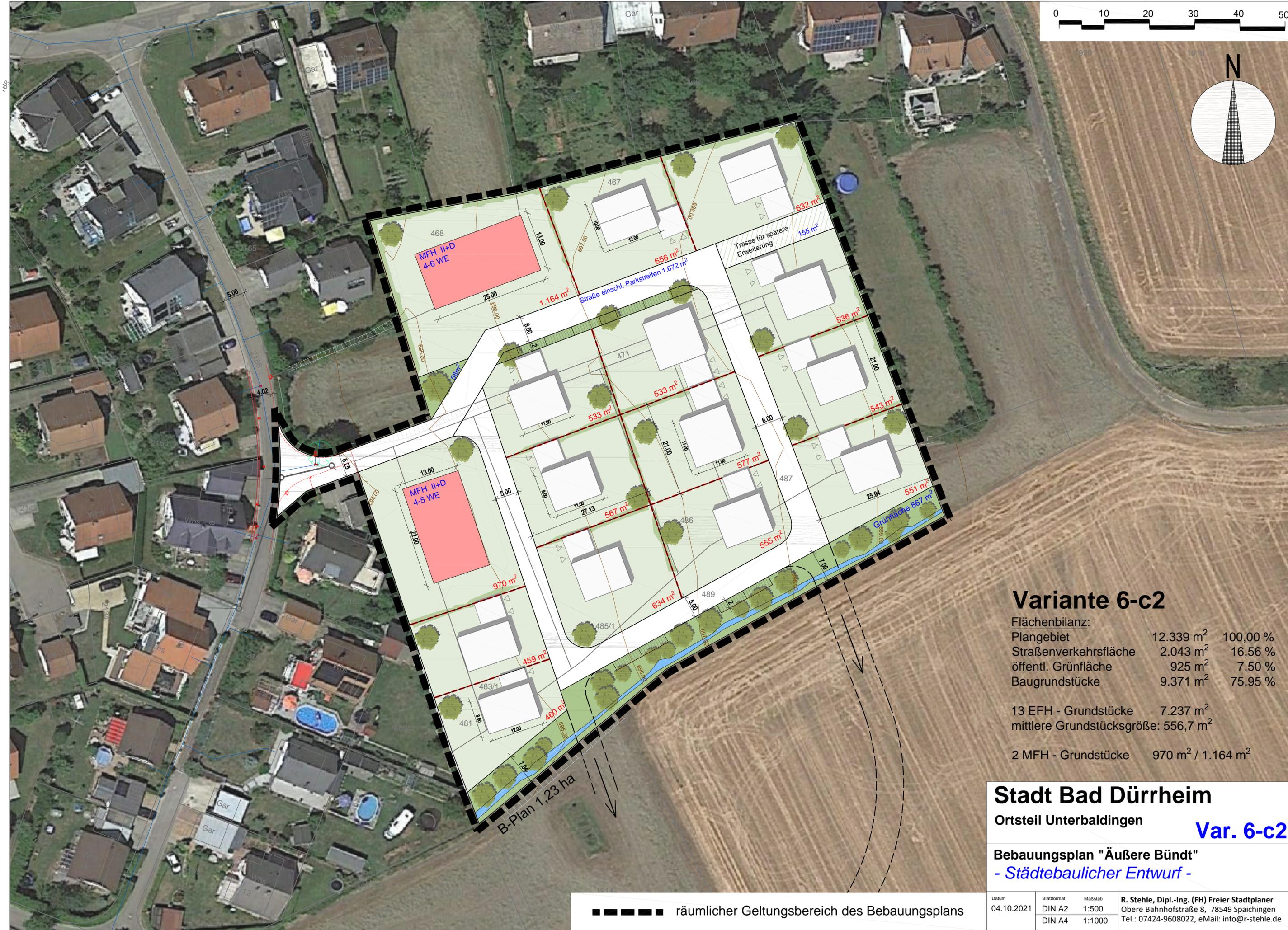
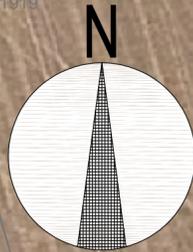
Nach Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat, werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs die weitergehenden Planungen aufgestellt:

- Vorplanung der Erschließung einschl. Entwässerungskonzept (Greiner Ingenieure)
- Umweltbeitrag mit Artenschutzprüfung (Büro Arcus)
- Entwurf des Bebauungsplans mit den konkreten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

ERLÄUTERUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT

Voraussichtlich im März/April 2022 erfolgen die Beratungen zum Entwurf des Bebauungsplans im Ortschaftsrat und Gemeinderat. Anschließend (Mai/2022) kann die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Soweit im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine wesentlichen Widersprüche und Verzögerungen auftreten, kann von einem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bestenfalls im Sommer/Herbst 2022 ausgegangen werden.



Variante 6-c2

Flächenbilanz:

Plangebiet	12.339 m ²	100,00 %
Straßenverkehrsfläche	2.043 m ²	16,56 %
öffentl. Grünfläche	925 m ²	7,50 %
Baugrundstücke	9.371 m ²	75,95 %

13 EFH - Grundstücke 7.237 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 556,7 m²

2 MFH - Grundstücke 970 m² / 1.164 m²

Stadt Bad Dürkheim
 Ortsteil Unterbaldingen **Var. 6-c2**

Bebauungsplan "Äußere Bündt"
- Städtebaulicher Entwurf -

■■■■■ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Datum 04.10.2021	Blattformat DIN A2	Maßstab 1:500	R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen Tel.: 07424-9608022, eMail: info@r-stehle.de
	DIN A4	1:1000	

