

**GEMEINDE**            **BAD DÜRRHEIM**  
**ORTSTEIL**            **BAD DÜRRHEIM**  
**LANDKREIS**        **SCHWARZWALD – BAAR - KREIS**

# **Flächennutzungsplan**

## **15. Punktuelle Änderung**

**>>Südtor – Urbanes Gebiet<<**

## **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemeines
2.	Rechtsgrundlagen
3.	Verfahrenshergang
4.	Beschreibung der Änderung
5.	Zweck und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans
6.	Bedarfsbegründung
7.	Planungsalternativen
8.	Übergeordnete Planungen
9.	Umweltbericht
Anlage:	zeichnerischer Teil

## 1. Allgemeines

Anlass für die vorliegende 15. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürkheim ist die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südtor“.

Die Flächen in diesem Bereich sind bisher im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen (W)“ ausgewiesen. Der vorliegende, sich im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südtor“ sieht hier vorwiegend eine gemischte Nutzung (Urbanes Gebiet) vor.

Nachdem nun die Flurstücke 3232, 3233, 3234 und 3235 durch einen Investor gesichert werden konnten, ist hier die Umsetzung eines größeren Wohn- und Geschäftshauses am Ortseingang von Bad Dürkheim möglich. Der Investor plant hier auf einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wohneigentum und gewerbliche Einheiten zu schaffen. Dies kommt dem Interesse der Stadt Bad Dürkheim entgegen, da die Stadt sehr stark gewerblich ausgerichtet ist und ein Mangel an Wohneigentum spürbar ist.

Am 24.11.2022 hat der Gemeinderat hierzu einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südtor“ gefasst und beschlossen, dass dieser in einer frühzeitigen Beteiligungsphase nun in ein entsprechendes Bauleitplan-Verfahren einsteigen soll.

Da die Nutzungen im Bereich eines „Urbanen Gebiets (MU)“ liegen sollen, hat der Gemeinderat am 24.11.2022 beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich punktuell geändert werden soll.

## 2. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), bildet die rechtliche Grundlage für die vorliegende 14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere Grundlagen für die Ausarbeitung des FNP bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 33) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Der Begründung zur FNP-Änderung (= vorliegender Textteil) wird ein gesonderter Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

### 3. Verfahrenshergang

#### **Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB**

Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung) am 24.11.2022  
ortsübliche Bekanntmachung:  
in den einzelnen Gemeinden am am

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit vom

#### **Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB**

frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Anschreiben vom 25.11.2021 vom

#### **Anregungen § 4 (1) und 3 (1) BauGB**

Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage am .....

#### **Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB**

Auslegungsbeschluss am .....

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
in den einzelnen Gemeinden am .....

Benachrichtigung der nach § 4 (1) Beteiligten mit Anschreiben vom am .....

Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....

#### **Anregungen § 4 (2) und 3 (2) BauGB**

Behandlung der vorgebrachten Anregungen am .....

#### **Wirksamkeitsbeschluss**

Feststellung des Entwurfs am .....

Benachrichtigung der nach § 4 Beteiligten am .....

#### **Genehmigung § 6 BauGB**

Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit  
Erlass des Landratsamtes Schwarzwald-Baar -Kreis am .....

#### **Bekanntmachung § 6 (5) BauGB**

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch  
Die Stadt Bad Dürkheim am .....

## 4. Beschreibung der Änderung

Das Plangebiet innerhalb der Stadt Bad Dürrhein, diese liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis innerhalb des Regierungsbezirks Freiburg. Das FNP-Gebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Stadt Bad Dürrhein - Kernstadt.

Der Geltungsbereich des FNP zählt zum Verbandsgebiet des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die Stadt Bad Dürrhein ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Kleinzentrum“ und „touristisches Zentrum“ ausgewiesen.



Bild 1: Auszug aus der Strukturkarte (Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg)

Das Gebiet liegt direkt an der „Huberstraße“ im Einzugsgebiet der Kernstadt, nur unweit des Gesundheitszentrums „Solemar“. Der Änderungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 0,9 ha und wird aktuell im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Bestehende Bebauungspläne sind für das Plangebiet keine vorhanden.

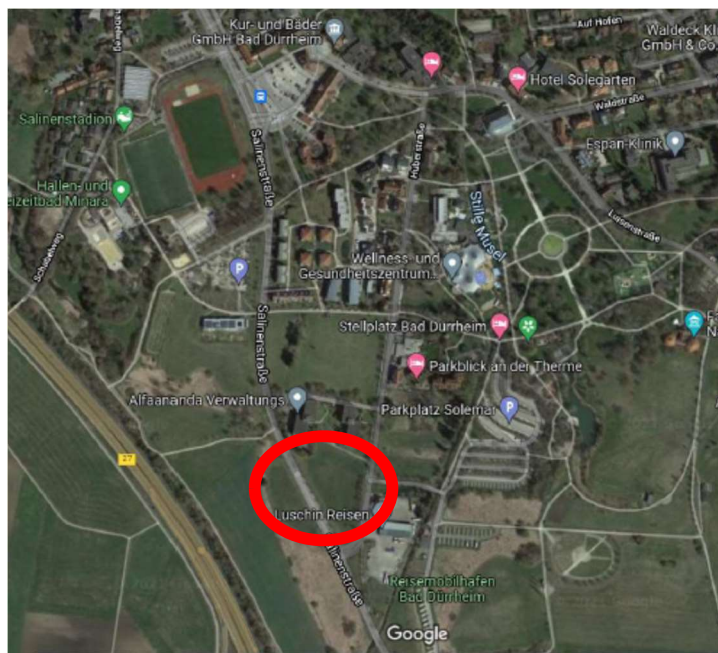


Bild 2: Luftbild Plangebiet

An das Plangebiet grenzt im Norden ein Wohn- und Mischgebiet.

## 5. Zweck und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Durch die vorgesehene FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Der Bedarf an Wohnraum ist in Bad Dürkheim ungebrochen, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohneigentum. Gleichermäßen sind gewerbliche Flächen gefragt.

Für das vorliegende Gebiet ist nun ein Investor vorstellig geworden, der die Bereiche erworben hat und hier das entsprechende Wohn- und Geschäftshaus errichten möchte. Ein entsprechendes Bebauungsplan-Verfahren wurde am 24.11.2022 durch den Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim eingeleitet. Um diese auch deutlich zu manifestieren, soll der FNP für das Gesamtgebiet punktuell geändert werden.



Bild 3: Bebauungsplan Vorentwurf „Südtor“

Im genehmigten Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung ist der Änderungsbe-  
reich derzeit als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

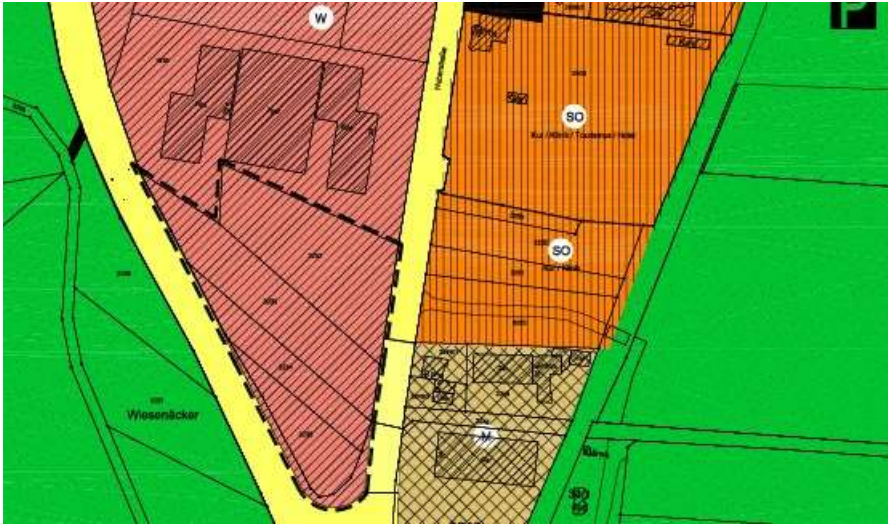


Bild 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP – 1. Fortschreibung

## 6. Bedarfsbegründung

Die Flächenausweisung von ca. 0,8 ha „gemischte Baufläche“ ist für die Stadt Bad Dürkheim enorm wichtig. Die Lage des Plangebiets, in unmittelbarer Nähe zum Kurpark und zum Gesundheitszentrum „Solemar“, ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Infrastruktur in Bad Dürkheim. Bad Dürkheim ist „Kleinzentrum“ und „touristisches Zentrum“. Auch die Nähe zur Innenstadt und die fußläufige Verbindungslage sind gewichtige Argumente für den Standort.

Das Plangebiet ist bisher als „Wohnbaufläche“ im FNP enthalten und rechtswirksam. Durch die Umwandlung in eine gemischte Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf generiert. Insofern wurden die Bedarfsbegründungen bereits bei der Aufstellung des FNP – 1. Fortschreibungen geführt.

## 7. Planungsalternativen

Die Änderung der Planungsfläche von „Wohnbaufläche (W)“ in „gemischte Baufläche (M)“ kann nicht durch alternative Planungen ersetzt werden. Die vorliegende Planung ist städtebaulich dahingehend alternativlos, da die Lage in der Stadt in dieser Form einzigartig ist, vor allem auch hinsichtlich der Anbindung an klassifizierte Straßen.

Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Aus diesem Grund wurden auch keine weiteren Standortalternativen untersucht.

## 8. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg weist die Fläche der Planänderung als besiedelter Bereich aus. Weitere Ausweisungen oder Schutzgebiete sind dem Regionalplan diesbezüglich nicht zu entnehmen. Insofern sind hier keine Zielkonflikte zur Regionalplanung zu erwarten.

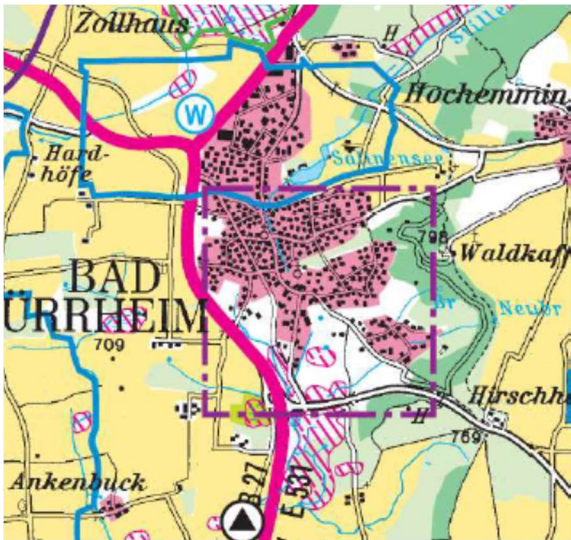


Bild 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

## 9. Umweltbericht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil zur Begründung der 15. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

### **Aufgestellt:**

Bad Dürreim, 24.11.2022

.....  
**Jonathan Berggötz**  
Bürgermeister

### **Ausfertigt:**

Bad Dürreim,

.....  
**Jonathan Berggötz**  
Bürgermeister