GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „FICHTENSTRASSE, TEILÄNDERUNG III“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

1. Art und Weise der Prüfung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch die Durchführung der gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen ergeben sich insbesondere Auswirkungen aufgrund der Versiegelung von Boden im südlichen Plangebiet.

Mit dem Verlust unversiegelter Flächen gehen ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie eine geringere Grundwasserneubildungsrate einher. Um diese Auswirkungen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten, Wirtschafts- und Fußwege sowie sonstige Bereiche, auf welchen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu erstellen sind. Darüber hinaus ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser – soweit gemäß dem Stand der geltenden Regeln der Technik möglich – auf diesen zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen steht zudem eine Entsiegelung bisher durch den Gartenbaubetrieb genutzter Flächen gegenüber.

Durch die Überplanung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ergeben sich des Weiteren Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Um dem entgegen zu wirken wurde festgesetzt, dass Dach- und Fassadenbegrünungen zu schaffen sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Ebenfalls sind die Flächen oberhalb von Tiefgaragen zu begrünen. Darüber hinaus ist je angefangener 200 m² Freifläche ein Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Durch diese Begrünungen und Pflanzungen wird neben der Kompensation kleinklimatischer Auswirkungen auch Ersatz für die Verluste von potenziellem Lebensraum für Flora und Fauna – welcher im Plangebiet jedoch von untergeordneter Bedeutung ist – geschaffen. Auch eine steigende Luftverunreinigung durch zusätzlichen Verkehr kann hiermit zu Teilen kompensiert werden.

Zudem geht mit dem zusätzlichen Verkehr eine Erhöhung der lokalen Lärmbelastung einher, welche ebenfalls durch das angrenzende Gewerbe besteht. Diese wurde im Zuge eines Gutachtens bewertet. Eine Belastung, welche gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet ausschließen bzw. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden lassen könnte liegt demnach nicht vor.

Im Fachbeitrag Naturschutz wurden die durch die Planungen ausgelösten Eingriffe den Kompensationsmaßnahmen im Eingriffsgebiet gegenübergestellt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die Eingriffe durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets voll kompensierbar sind. Es werden somit keine externen Ausgleichsflächen notwendig.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit 4 Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan abgegeben. Die Stellungnahmen und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden eingehend geprüft. Hierbei wurde neben geringfügigen redaktionellen Ergänzungen auf folgende Punkte eingegangen:

Ein zentraler Punkt betraf die Bedenken der umliegenden Anwohner bezüglich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung, durch welche eine Verschattung und mangelnde Belüftung der angrenzenden Grundstücke befürchtet wurde. Den Bedenken wurde durch eine Neuanordnung der Baufenster sowie eine generelle Absenkung und Festsetzung der Planungshöhen des Baugebiets Rechnung getragen. Durch diese Absenkung wurde zudem auch den vorgebrachten Bedenken bezüglich einer schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers nachgekommen, welches in Verbindung mit den hiernach getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenwasserbeseitigung ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet und beseitigt werden kann. Angemeldeten Bedenken, dass die Nachbargrundstücke durch versickerndes Wasser vernässen könnten, wurde mit der Erstellung eines Versickerungsgutachtens Rechnung getragen. Dieses wies nach, dass eine schadlose Versickerung im Plangebiet möglich ist, sodass diese zentralen Bedenken der Anwohner im weiteren Verfahren ausgeräumt werden konnten. Des Weiteren wurden Bedenken hinsichtlich der Lärmthematik vorgebracht, welche durch ein Schallgutachten entkräftet werden konnten. Einer Anregung, die Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen zu staffeln wurde nachgekommen. Eine Anregung zu einer weiteren Ordnung der Parkflächen wurde zurückgewiesen, da durch die festgesetzten gestaffelten Stellplatzverpflichtungen bereits die Vorgaben der LBO übertroffen wurden. Vorgebrachte Bedenken bezüglich einer zu großen Nähe der Wohnbebauung zum Friedhof konnten durch Nachweis eines ausreichenden Abstandes entkräftet werden. Um eine größere Diversität an Wohnungsgrößen im Plangebiet zu ermöglichen, wurde einer Anregung zur Anpassung der Baufenster und jeweils zulässigen Wohneinheiten gefolgt. Anregungen zur Festlegung anderer Dachformen und Streichung der Dachbegrünungsverpflichtung wurden aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft. Insbesondere wurde auf die Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hin eine Bewertung der Schallthematik durchgeführt. Dem Hinweis eines Trägers öffentlicher Belange folgend wurden einige an der öffentlichen Erschließungsstraße gelegene Parkplätze an einen verkehrstechnisch günstigeren Standort verschoben. Der Forderung eines Trägers öffentlicher Belange, mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Gelände des ehemaligen Gärtnereibetriebes zu untersuchen, wurde durch die Untersuchung von Bodenproben im weiteren Verfahren nachgekommen. Des Weiteren wurden Empfehlungen und Hinweise, soweit diese von Belang für die Bauleitplanung waren, in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Erste Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan abgegeben. Die Stellungnahmen und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden eingehend geprüft. Während der Offenlage wurde in 2 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen eine Vermarktung der Grundstücke erschweren. Dieser Anregung folgend, wurden GRZ, GFZ, Baufenster sowie die Wohneinheitenfestsetzungen entsprechend einer besseren Vermarktbarkeit angepasst. Die Forderung der Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung in Gebiet E wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls eingehend geprüft. Der Forderung eines Trägers öffentlicher Belange, mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Gelände des ehemaligen Gärtnereibetriebes zu untersuchen, wurde durch die Untersuchung von Bodenproben nachgekommen, welche das Ergebnis lieferten, dass keine Rückstände aus der Vornutzung im Boden des

Plangebietes zu erwarten sind. Die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Pflanzliste – wie durch einen Träger öffentlicher Belange gefordert – konnte argumentativ widerlegt werden. Des Weiteren wurden Empfehlungen und Hinweise, soweit diese von Belang für die Bauleitplanung waren, in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zweite Offenlage

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme bzw. Anregung zum Bebauungsplan abgegeben. Diese wurde eingehend geprüft. Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass für das Teilgebiet D ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt wird, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Erschließungsstraße in diesem Bereich höher zu liegen kommt als im übrigen Plangebiet. Auch der Anregung, Terrassen von der Anrechnung auf die Grundfläche auszunehmen, wird gefolgt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls eingehend geprüft. Auf die Forderung eines Trägers öffentlicher Belange, die Bewertung der Böden im Plangebiet gemäß des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ durchzuführen wurde eingegangen. Die Bewertung wurde im Fachbeitrag Naturschutz sowie im Umweltbericht in dieser Weise durchgeführt. Hierbei kam es zu keinen wesentlichen Abweichungen zu den vorherigen Bewertungsergebnissen. Des Weiteren wurden Empfehlungen und Hinweise, soweit diese von Belang für die Bauleitplanung waren, in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Gründe für die Wahl der vorliegenden Planungsvariante

Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion bzw. Wiedernutzbarmachung des zurzeit brach liegenden ehemaligen Gärtnereigeländes sowie die Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich. Standortalternativen existieren demnach nicht. Für die vorliegende Planungsvariante wurde sich nach Entwurf, Prüfung und Beratung zahlreicher Planungsvarianten zur Nutzung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes entschieden. Zudem liegen dem vorliegenden Bebauungsplan Planungsänderungen und –anpassungen zugrunde, die sich aus Stellungnahmen und Anregungen von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange ergaben, welche allesamt unter- und gegeneinander abgewogen wurden. Des Weiteren fußt die endgültige Planungsvariante auch auf den Ergebnissen der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen. Es wurden im Rahmen des Verfahrens ein Fachbeitrag Naturschutz und eine schalltechnische Untersuchung erstellt sowie eine Bewertung der Bodenqualität im Plangebiet vorgenommen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Edingen-Neckarhausen
Frankenthal, im Dezember 2012/S185/ZE 121220

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de