

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "**Am Knappengraben**, Teilgebiet **Böhlstraße**",
im Stadtbezirk Nr. 13 und im Ortsbezirk Mußbach (Landespflegerische Ersatzfläche)

Am 11.06.1991 beschloß der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Knappengraben". Da die Planung einerseits für das gesamte Gebiet wegen seiner Größe noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird und andererseits für ein (an die bestehende Bebauung mittelbar anschließendes) Teilgebiet die Planung bereits konkretisiert wurde, soll für dieses Teilgebiet "Böhlstraße" der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es ist erforderlich, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschuß vom 13.07.1993 nach Westen zu erweitern, um die zu erwartenden Konflikte durch Bauleitplanung zu bewältigen.

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt zwischen der Mußbacher Landstraße und der Böhlstraße.

Die Ziele der Planung und ihre Gründe sind:

1. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, der dort "Wohnbaufläche" darstellt, werden im Ostteil des Plangebietes "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind, auf einer Brutto-Baulandfläche von ca. 1,7 ha; etwa 91 Wohneinheiten in Geschoß-Wohnungsbauten und ca. 34 Einfamilien-Reihenhäuser schon gebaut bzw. geplant, also zusammen ca. 125 Wohneinheiten.
Bei der Festsetzung als WA wird berücksichtigt, daß insbesondere Verkehrslärmimmissionen im Gebiet zu erwarten sind, die ein "Reines Wohngebiet" nicht erlauben. Gleichwohl kann der Vorgabe, daß neugeplante Wohngebiete nur dort ausgewiesen werden dürfen, wo aufgrund der Randbedingungen ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden kann, Rechnung getragen werden.
2. Die "Allgemeinen Wohngebiete" werden durch eine schleifenförmige Erschließungsstraße mit Einbahnverkehr an die Böhlstraße angebunden. Die Straßenverkehrsfläche wurde auf das mindestnotwendige Maß beschränkt. Die geringen Straßenbreiten ermöglichen es nicht, innerhalb der Straßenverkehrsfläche das dort anfallende Oberflächenwasser zu versickern.
3. Im Westen des Plangebietes werden "Gewerbegebiete mit Einschränkungen" bezüglich der darin erlaubten Emissionen (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Es handelt sich um das Betriebsgelände des Autohauses "Pfälzische AVG am Kreisel", dessen bestehende Nutzungsart nicht in einem Mischgebiet, sondern nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Die Darstellung "Gemischte Baufläche" im wirksamen Flächennutzungsplan für dieses Gelände widerspricht der dort jetzt bestehenden Nutzung. Es ist auch nicht gewollt, auf diesem Gelände Wohnnutzungen im Sinne einer Mischnutzung zuzulassen. Deshalb wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren so geändert, daß dort "Gewerbliche Baufläche" dargestellt wird. Zugleich wird diese Fläche nach Norden um 40 m erweitert, anstelle der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen und das Nutzungsmaß erlauben eine erhebliche Erweiterung des bestehenden Betriebes. Derzeit sind z. B. 25 % der Betriebsgrundstücksfläche überbaut und im Plan wird die GRZ 0,5 zugelassen. Zusätzlich wird durch die Gewerbegebietserweiterung nach Norden eine weitergehende bauliche Nutzung ermöglicht, die über das derzeit nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgeht und dem Betrieb eine langfristige Entwicklung sichert.

4. In seiner jetzigen Situation grenzt der Gewerbebetrieb des Autohauses nach Nordwesten, Norden und Osten an den Außenbereich. Bezüglich Immissionen in dieser (Hauptwind-) Richtung braucht der Betrieb bisher keinerlei Rücksicht nehmen, soweit die in einem Gewerbegebiet erlaubten Immissions-Grenzwerte nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan sind "Gewerbegebiete" und "Allgemeine Wohngebiete" unmittelbar aneinandergrenzend ausgewiesen. Der sich daraus ergebende Konflikt zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt. Dazu wird aufgrund § 9 (1) Nr. 24 BauGB zwischen den beiden Nutzungen im Plan eine "Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes" und es werden textlich "zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen" festgesetzt.

Die auch mögliche Konfliktbewältigung durch die Ausweisung einer Übergangs- und Pufferzone, z. B. eines Mischgebietes, zwischen Gewerbe- und Wohngebieten erfolgte hier nicht, weil eine Mischnutzung seitens der Betroffenen unerwünscht ist.

5. Einerseits ist der Planung vorgegeben, in den Gewerbegebieten zulässige Nutzungen möglichst uneingeschränkt ausüben zu können, während andererseits in den Wohngebieten die dort zumutbaren Immissionswerte nicht überschritten werden dürfen. In Gewerbegebieten dürfen höchstens Lärmemissionen entstehen, die flächenbezogen 60 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche entsprechen. Infolge dieser flächenbezogenen Schalleistung ist an der Grenze zum Wohngebiet ein Pegel von 65 dB zu erwarten. Andererseits dürfen in einem "Allgemeinen Wohngebiet" tagsüber nicht mehr als 55 dB auftreten. Nachts sind keine Gewerbelärm-Immissionen von diesem Gewerbegebiet zu erwarten. Diese Lärmprognose ergibt sich sowohl aufgrund eines Gutachtens des "Ingenieurbüros für Bauphysik J. Wille", Mannheim, als auch einer Lärmberechnung der "Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH", Kaiserslautern. Außerdem erfolgte durch den Technischen Überwachungs-Verein (TÜV) Pfalz, Kaiserslautern, eine Messung der derzeitigen Gewerbelärm-Immissionen.

Durch eine im Plan und textlich festgesetzte Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 147,80 m über NN werden sowohl die Erdgeschoß- und Freiwohnbereiche als auch das 1. Obergeschoß der Wohnhäuser nachhaltig gegen Gewerbelärm-Immissionen abgeschirmt. Nach dem Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. Wille vom 11.02.1992 sind dann im geplanten Wohngebiet durch Gewerbelärm keine höheren Immissionspegel als tags 50 dB und nachts 35 dB zu erwarten. Dies sind die in einem "reinen Wohngebiet" (WR) zulässigen Werte, sodaß selbst für den Fall, daß sich ein derartiges Wohngebiet entwickelt, keine unzumutbaren Lärmbelastungen auftreten werden. Diese Lärmschutzanlage schützt das Wohngebiet zugleich teilweise gegen Verkehrslärm, wie unter 7. dargelegt.

Außerdem treten in diesem Gewerbegebiet geruchs- und schadstoffbeladene Emissionen, z. B. durch eine Lackieranlage, auf. Nach der "TA Luft" muß zwischen derart emittierenden Anlagen und Wohnnutzung ein Mindestabstand von 50 m sein, wobei die Emissionen durch besondere Filtereinrichtungen zu begrenzen sind. Daher werden in dem Gewerbegebiet "GE 1", das an die "Allgemeinen Wohngebiete" angrenzt, derartig emittierende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen. Im "GE 2" werden Einschränkungen bezüglich derartiger Emissionen festgesetzt.

6. Im Nordwesten des geplanten Wohngebietes verläuft, in 70 - 100 m Entfernung, die Bundesstraße 38. Der davon ausgehende Verkehrslärm läßt Schallpegel im Wohngebiet erwarten, die über den dort zulässigen Werten liegen. Zu diesem Ergebnis kommen sowohl ein Schalltechnisches Gutachten des "Ingenieurbüros für Bauphysik J. Wille" als auch eine Lärmprognose der ISU (Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung m.b.H.).

Bei ungehinderter Ausbreitung des Verkehrslärms werden im Westteil des geplanten Wohngebietes in einer Tiefe von 60-100 m, gemessen ab der Grenze zum Gewerbegebiet, über 55 dB liegende und damit für ein WA zu hohe Lärmpegel auftreten.

Um die notwendige Wohnruhe zu gewährleisten, sind Schallschutzmaßnahmen geboten. Das geplante Wohngebiet könnte am wirkungsvollsten durch einen aktiven Lärmschutz, z. B. eine Wand oder einen Wall, unmittelbar an der Mußbacher Landstraße (B 38) gegen Verkehrslärm abgeschirmt werden. Diese Möglichkeit scheidet hier jedoch aus, weil sich zwischen der Straße als Verkehrslärmquelle und dem geplanten Wohngebiet ein Gewerbegebiet befindet, von dem selbst Lärmimmissionen ausgehen. Beide Lärmimmissionen wirken von Westen, d. h. aus der Hauptwindrichtung, auf die geplanten Wohngebiete ein.

7. Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb an der Grenze zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten vorzunehmen.

Grundsätzlich ist aktiver Lärmschutz zu bevorzugen. Nur wenn aus schwerwiegenden Gründen, z. B. des Landschafts- oder Stadtbildes, aktiver Lärmschutz im Einzelfall unvertretbar ist, dürfen auch passive Lärmschutzmaßnahmen erwogen werden.

Im vorliegenden Fall sind zweigeschossige Wohnhäuser zu schützen. Dies würde bedeuten, daß z. B. ein etwa 6 m hoher Lärmschutzwall oder eine ebenso hohe Wand zu errichten wäre. Vertretbar ist bezüglich des Stadt- und Landschaftsbildes eine höchstens 5 m hohe Lärmschutzanlage. Vorzugsweise sollte das ein Erdwall sein, der relativ kostengünstig mit Aushubmaterial aufgeschüttet werden kann oder eine Kombination aus Erdwall und einer Wand darauf. Im Hinblick auf den vorhandenen Geländesprung von ca. 1 m zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten wird eine solche Anlage bergseits weniger in Erscheinung treten. In dieser Situation erscheint eine Kombination aus aktivem und passivem Lärmschutz geboten.

Um zumindest die Erdgeschosse und Freiwohnbereiche (Terrassen und Hausgärten) der Wohnhäuser zu schützen, wäre eine bis mindestens zur Höhe von 145 m über Normal-Null reichende Lärmschutzanlage notwendig. Da aber wegen des Gewerbelärms eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 147,80 m über NN notwendig ist, sind die vorgenannten Bereiche der Wohnhäuser sicherlich ausreichend auch gegen Verkehrslärm geschützt. Für die Lärmschutzanlage ist im Plan die schon zuvor genannte "Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB" festgesetzt. In diese Fläche einbezogen ist die parallel zur Westgrenze des Wohngebietes geplante Reihenhausszeile. Dieser Baukörper mit einer Firsthöhe von ca. 151 m über NN wird den östlich davon liegenden Mittelbereich der Wohngebietsfläche wirkungsvoll abschirmen können.

Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann erreicht werden, daß infolge der Verkehrslärmimmissionen im Erdgeschoßbereich der Wohngebiete keine über 55 dB liegenden Lärmpegel zu erwarten sind.

Die Obergeschosse der Häuser im Westteil des geplanten Wohngebietes können jedoch dem Verkehrslärm von bis zu 60 dB ausgesetzt sein. Für alle über 145 m über NN liegenden Gebäudeteile werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Durch eine, dem geforderten Schallschutz entsprechende, Konstruktion der Fenster, Wand- und Dachflächen, die dem Lärm ausgesetzt sind, wird die erforderliche Wohn- und Schlafruhe in den Obergeschossräumen erreicht.

8. Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sie sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist. Das hohe Nutzungsmaß mit seinen wirtschaftlichen Vorteilen und seinem Versiegelungsgrad rechtfertigen eine eventuelle Erhöhung der Baukosten durch die Flachdachbegrünung.

Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Substratdicke ausreicht.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und ermöglicht. Deren Auswirkungen auf die ökologische Situation sind in einem Landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zu dieser Begründung ist, dargestellt.

Die Eingriffsfolgen lassen sich im Plangebiet nicht ausgleichen. Deshalb wird das ca. 1500 m entfernte Grundstück Flurst. Nr. 12695, Gemarkung Mußbach, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und darauf eine "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, als Landespflegerische Ersatzfläche, festgesetzt. Damit sollen, dem Vorschlag im landespflegerischen Planungsbeitrag folgend, die Eingriffe durch die geplanten neuen Wohngebiete kompensiert werden.

Die Eingriffe durch die größere zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet und dessen Erweiterung nach Norden um ca. 2500 qm soll teilweise dadurch ausgeglichen werden, daß jetzt befestigte Flächen entsiegelt und begrünt werden. Durch die textliche Festsetzung, daß in den Gewerbegebieten mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind, wird dem Vorschlag im Landespflegerischen Planungsbeitrag gefolgt. Ebenso werden die vorgeschlagenen Baum-Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Entgegen der landespflegerischen Zielvorstellung wird der Erweiterung des Gewerbegebietes, anstelle der bisher dort geplanten Grünfläche, aus Gründen der Wirtschaftsförderung der Vorzug gegeben.

Im Plangebiet sind die Flächen gegliedert in

- Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,52 ha	
- Gewerbegebiete (GE)	1,64 ha	
- Mischgebiet	0,06 ha	
- Straßenverkehrsflächen	<u>0,18 ha</u>	3,40 ha

Nach der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Plan geändert, und zwar wurden insbesondere

- die Straßenverkehrsfläche eines Teils der geplanten Goyastraße verbreitert,
- an der Mußbacher Landstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt,
- textlich eine größere Höhe einer Lärmschutzanlage, unter Beibehaltung der dafür ausgewiesenen Fläche, festgesetzt
- Lärminderungsmaßnahmen an Schallquellen (z. B. Schalldämpfer an Abluftanlagen) auf dem Gelände der Fa. Pfälzische AVG an Kreisel festgesetzt und
- passive Lärmschutzmaßnahmen (nicht zu öffnende Wohnraumfenster) in einem Teilbereich der Wohngebiete vorgeschrieben.

Die Grundzüge der Planung werden bei diesen Änderungen nicht berührt.

Zur Realisierung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (Preisbasis 1996):

a) Verkehrsflächen (einschließlich Beleuchtung)	ca. DM 350.000,--
b) Abwasserbeseitigung	ca. DM 130.000,--
c) Lärmschutzmaßnahmen	ca. DM 50.000,--
d) Landespflegerische Ersatzmaßnahmen	<u>ca. DM 20.000,--</u>
Summe	ca. DM 550.000,--
	=====

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltende Ortssatzung gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen.

- a) Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) durchzuführen, falls eine freiwillige Bodenordnung nicht möglich ist.
- b) Die zur Anlage der projektierten öffentlichen Grünflächen sowie Geh- und Radwege benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan für den Gemeinbedarf bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Juni 1997
STADTVERWALTUNG

gez. Dr. Weiler

Dr. Weiler
Oberbürgermeister