

Stadt Bad Dürkheim



Bebauungsplan „An der Waage“ im Stadtteil Ungstein

Änderungs- und Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan Altenbach -
Riedwingert

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Übersichtsplan

Planverfasser: Stadtbauamt Bad Dürkheim

Ausgefertigt

Stadtverwaltung
Bad Dürkheim,



Wolfgang Lutz
Bürgermeister

27. MAI. 2004

2. Ausfertigung

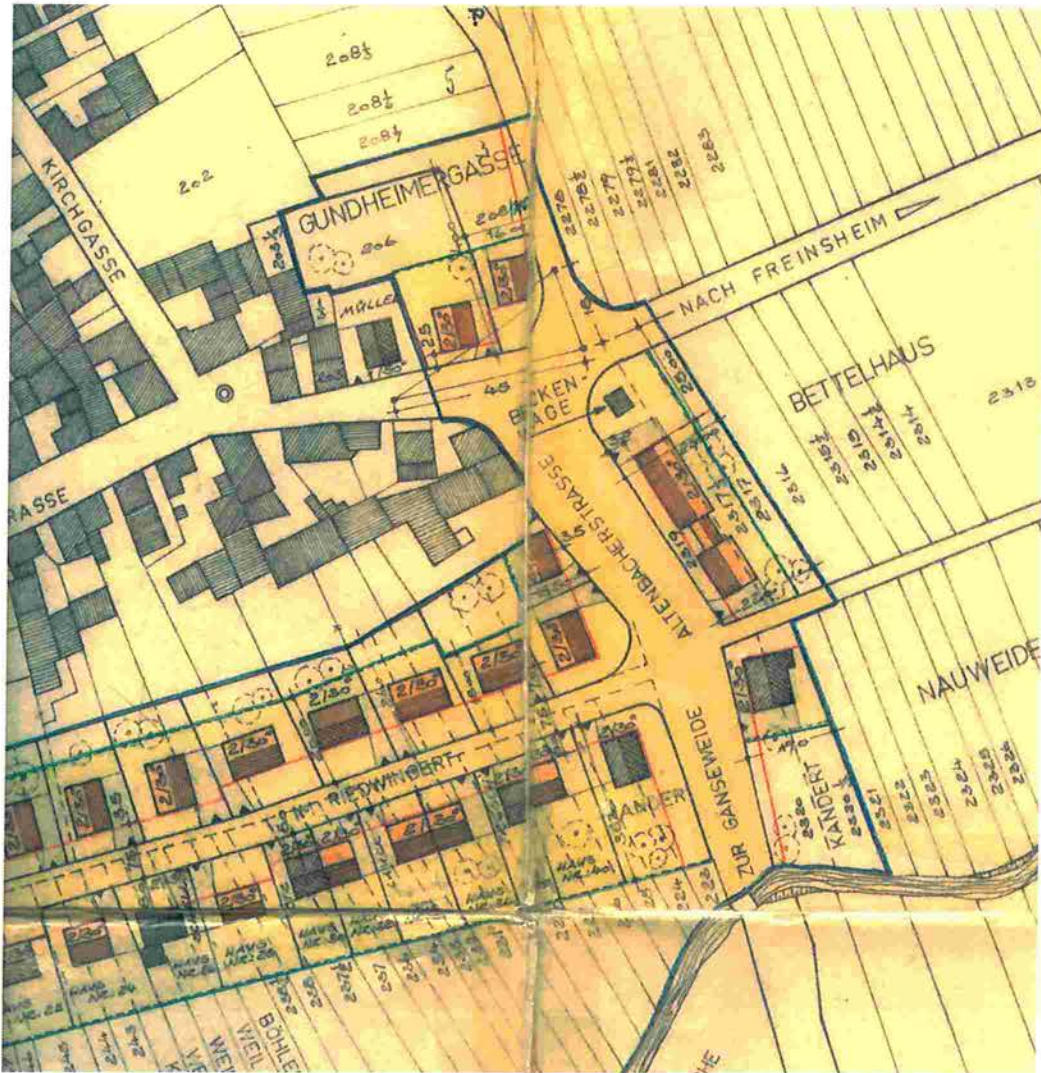
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Geltungsbereich	4
2.	Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen	5
2.1	Gründe für die Planänderung	5
2.2	Bezug zum Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot	6
2.3	Planungsgrundsätze	6
2.3.1	Verkehrerschließung	6
2.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .	7
2.3.3	Zahl der Wohnungen/ maximale Hausbreite.....	8
2.3.4	Begrünung/Leitungsrecht	8
2.3.5	Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.3.6	Grundstücksgrößen / Regelungen zu Grundstückszufahrten.....	9
2.4	Auswirkungen der Planung	9
2.4.1	Verkehrsentlastung/ Erhöhung der Verkehrssicherheit.....	9
2.4.2	Prüfung der Schalltechnischen Situation in Bezug auf die Fragestellung „Wesentliche Änderung der Altenbacher Straße“	10
2.4.3	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.4.4	Festsetzung der zulässigen Nutzung	12
2.4.5	Auswirkungen auf die Umwelt	12
3.	Maßnahmen zur Realisierung / Flächengrößen / Bodenordnung	13
3.1	Eigentumsverhältnisse	13
3.2	Flächengrößen	13
3.3	Umsetzung der Erschließungsmaßnahme	13
3.4	Entwässerung / Niederschlagswasserbehandlung	14
3.4.1	Bodenbeschaffenheit/Versickerung	14
3.4.2	Entwässerungskonzeption	14
3.4.2.1	Schmutzwasser	14
3.4.2.2	Regenwasser	14
3.5	Ausgleich der Wasserführung gemäß § 61 und 62 LWG	15

1. Allgemeines

Der **Teilbebauungsplan „Südlicher Ortsteil“** der damals noch selbständigen Ortsgemeinde Ungstein wurde mit Datum vom 25.10.1962 genehmigt.

Er wurde mit Genehmigung vom 14.05.1965 durch den **„Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Teilbebauungsplan – Südlicher Ortsteil“** im Sprachgebrauch auch „Altenbach-Riedwinger“ (Ausschnitt siehe untenstehend – nicht maßstäblich) geändert und erweitert.



Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Teilbebauungsplan „Südlicher Ortsteil“

1972 erfolgte die Eingemeindung der ehemals selbständigen Ortsgemeinde Ungstein zur Stadt Bad Dürkheim.

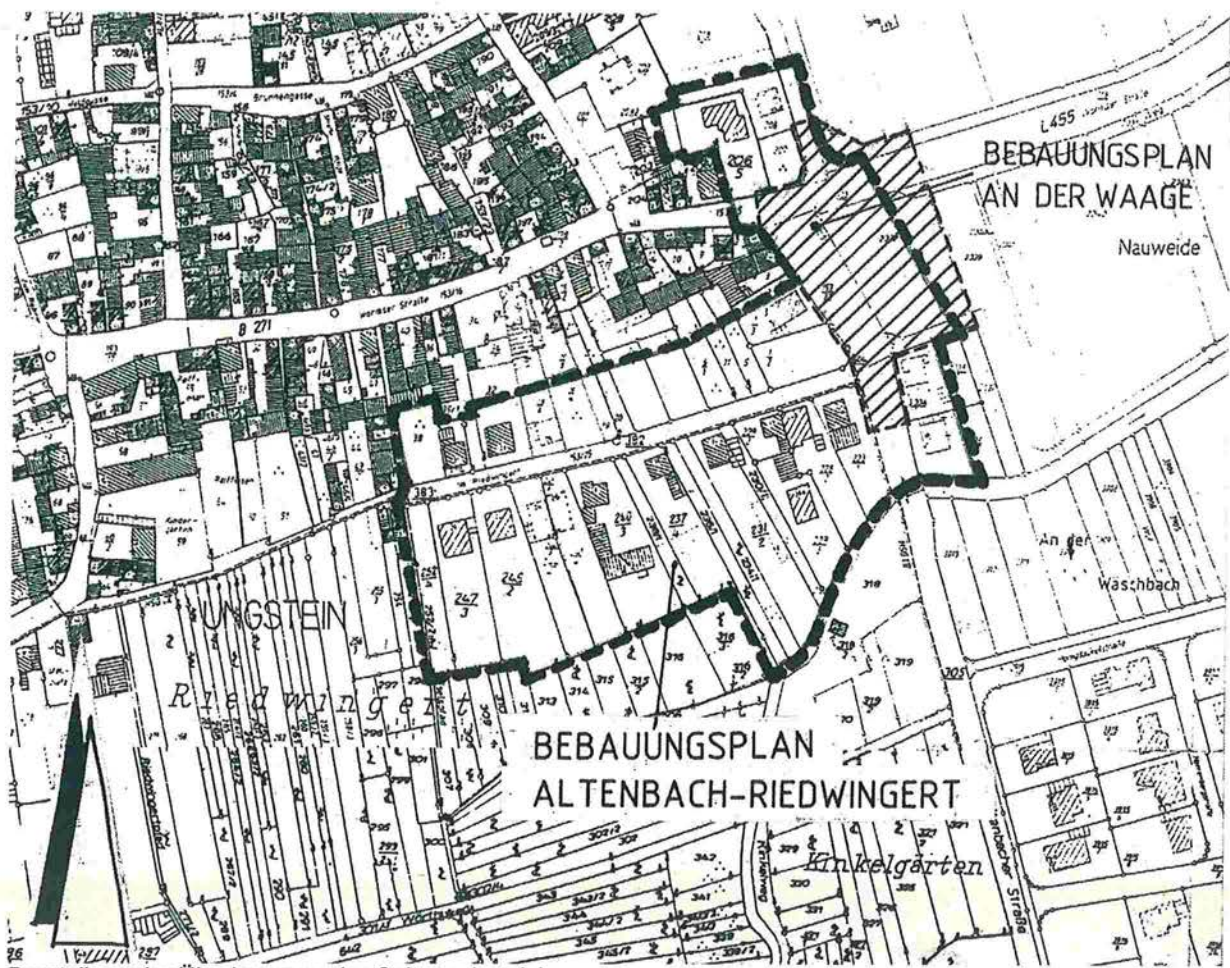
Mit Datum vom 08.07.1993 wurde der I. Änderungsplan durch die Stadt Bad Dürkheim erneut ausgefertigt.

Der vorliegende II. Änderungsplan deckt sich in seinem Geltungsbereich größtenteils mit der rechtskräftigen I. Änderung. Damit ändert er diese im Überdeckungsbereich und ersetzt die dafür geltenden Festlegungen.

In der vorliegenden Fassung der Begründung werden nur die, für die neuerliche Änderung erheblichen Aspekte aufgeführt.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Waage“ ist aus folgender Plandarstellung zu entnehmen. Gleichfalls ist in der Darstellung zu erkennen, welcher Teil des Vorgängerbebauungsplanes „Änderungs- und Erweiterungsplan I zum Teilbebauungsplan – Südlicher Ortsteil“ durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert wird und wo zusätzliche Flächen überplant werden.

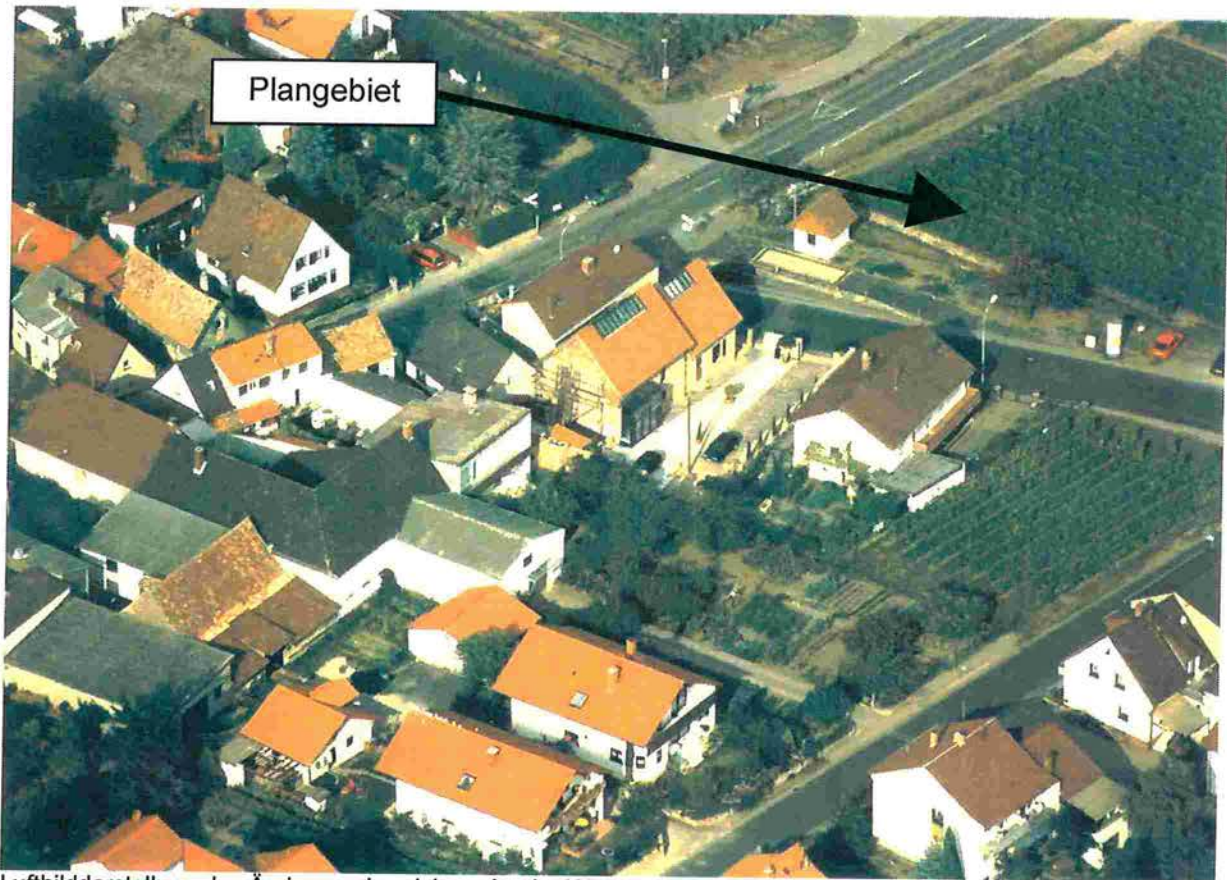


Darstellung der Überlagerung der Geltungsbereiche

Die Beschreibung des Geltungsbereiches:

Beginnend an der Nord-Ost Ecke der Pl.Nr. 207 führt der Geltungsbereich in östlicher Richtung bis zur östlichen Fahrbahnkante der Gundheimer Gasse. Der Verlauf schwenkt im 45° Winkel nach Süd-Osten bis zur Nordgrenze der L455; dann entlang dieser Grenze ca. 20 m nach Osten. Anschließend erfolgt ein Schwenk in Richtung Süden bis zur Süd-Ost Ecke der Pl.Nr. 2332. Danach in westlicher Richtung bis zur Ostgrenze Altenbacher Straße. Dort erfolgt ein Knick nach Süden auf ca. 25 m Länge. Der Verlauf führt dann nach Westen bis zur Westgrenze der

Altenbacher Straße, danach nach Norden entlang der jeweiligen Ostgrenze der Pl.Nrn 1/2, 1/3, 5/2, 8 und 8/2, weiter nach Norden zur Südgrenze Pl.Nr. 206/5 dann in östlicher Richtung entlang der Südgrenze Pl.Nr. 207 bis zur Süd-Ost Ecke der Pl.Nr. 207. Im Anschluss führt der Verlauf nach Norden zum Ausgangspunkt.



Luftbilddarstellung des Änderungsbereiches „An der Waage“

2. Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen

2.1 Gründe für die Planänderung

Im Laufe der Zeit, seit Existenz des Bebauungsplanes „Altenbach Riedwingert“, hat sich das Verkehrsaufkommen in Ungstein erheblich erhöht.

Bereits 1990 war durch die Stadt zusammen mit dem Straßen- und Verkehrsamt eine Überprüfung der Verkehrsabläufe mit dem Ziel vorgenommen worden, den Verkehr aus dem Ortszentrum u.a. als Umsetzung der Dorferneuerungsplanung, an die Ortsränder zu verlagern. Der 1990 erarbeitete RE-Entwurf sollte durch die Aufstellung von Bebauungsplänen gesichert werden.

Bereits 1991 wurde der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan „Viehgasse“ gefasst, der einen wesentlich größeren Umgriff vorsah als der jetzt vorgesehene Geltungsbereich. Die angestrebte Umsetzung erfolgte jedoch nicht, die Verkehrsbelastung blieb bestehen.

Mitte der 90er Jahre kam es zu einem Siedlungsdruck auf Flächen entlang des östlichen Ortsrandes. Eine Planung zur Steuerung der Ortsrandbebauung, die von der Straße „Im Riedwingert“ bis zum Ende der „Gundheimer Gasse“ reichte, konnte damals nicht umgesetzt werden.

Folglich wurde im Jahre 1999 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu trennen. Der südliche Teil wird nun unter der Bezeichnung „An der Waage“ weitergeführt.

Das starke Verkehrsaufkommen an der Einmündung der Altenbacher Straße in die Wormser Straße / L455 macht es notwendig, diesen Bereich verkehrstechnisch neu zu ordnen.

Der Kreuzungsbereich mitsamt dem anschließenden Platzraum im Bereich der Brückenwaage wird durch die Straßenplanung neu gestaltet.

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Altenbach-Riedwingert“ in dem Bereich zulässigen Baugrundstücke sollen mit der Lösung der Verkehrsproblematik in einer nach Osten verschobenen Lage realisierbar bleiben.

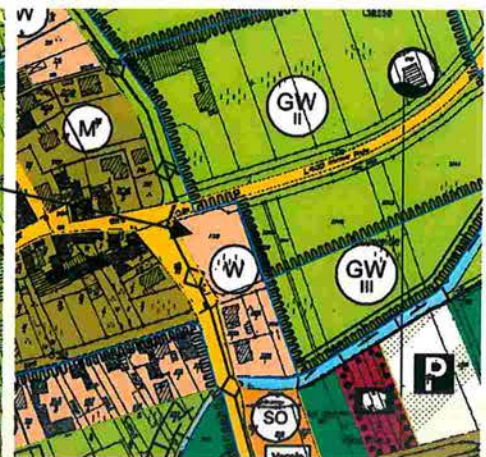
2.2 Bezug zum Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan, rechtswirksam durch Veröffentlichung vom 04.04.1999, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes die Nutzungen Straßenverkehrsflächen Wohnbaufläche und im Norden Wirtschaftsweg dar. Damit ist der Bebauungsplan, wie im §8 Abs. 2 BauGB gefordert, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Übersicht)



(Detailausschnitt)



2.3 Planungsgrundsätze

2.3.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan hat unter anderem die Verlegung einer Straße zum Inhalt. Die Erschließung der zur Neubebauung vorgesehenen Baugrundstücke erfolgt von dieser neuen Straße als Verlängerung der Altenbacher Straße. Von Norden her von der L455 und im Kurvenbereich ist eine Zufahrt zu den Grundstücken aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Das Konzept sieht vor, dass der Bereich der Waage und die Anwesen Altenbacher Straße 2 und 4 von der Wormser Straße abgehängt werden und nur noch von Osten über die verlegte Altenbacher Straße eine separate Zufahrt erhalten. Über diese Zufahrt erfolgt zukünftig auch die Andienung der Waage durch den Zielverkehr. Eine zweckgebundene Ausfahrt zur Wormser Straße (ggf. mit Absperrung) für den Verkehr der Waage wird gesichert.

Die Gundheimer Gasse wird in ihrem südlichen Anschluss an die Wormser Straße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Bislang ist sie nicht als öffentliche Straße gewidmet, was mit Umsetzung des Änderungsplanes geschehen kann. Wichtig ist die Widmung zur Sicherung der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung an der Gundheimer Gasse.

Sichtdreiecke sind zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses sowohl von Norden aus der Gundheimer Gasse als auch von Süden aus der Altenbacher Straße zu berücksichtigen. Die Ausformung trägt der zu erwartenden Verkehrsbelastung Rechnung.

Der RE-Entwurf sieht Radwege beiderseits der L 455 vor. Diese werden in das Radwegenetz der Stadt Bad Dürkheim mit der neuen Verkehrslösung eingebunden. Die Einbindung erfolgt einerseits an einen südlich der Kreuzung auf der Ostseite der Altenbacher Straße und andererseits nördlich der Kreuzung an einen auf der Westseite der Gundheimer Gasse verlaufenden Radweg. Eine Anregung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die den Radweg entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorschlug, konnte aus zwei Gründen nicht umgesetzt werden. Erstens hätte die o.g. Radwegführung eine zusätzliche Verkleinerung der Gartengrundstücke der geplanten Bebauung zur Folge und zweitens soll der Radfahrer im Bereich von Kreuzungen möglichst immer dem Autofahrer präsent, sprich für ihn sichtbar sein. Diese Voraussetzung erfüllt die in der vorliegenden Planung vorgesehene Trassenführung.

Als weitere Kategorien von Verkehrsflächen sind Wirtschaftswege im Bebauungsplan südlich der Wohnbauflächen und im Nord-Osten der Kreuzung ausgewiesen.

Der südliche Wirtschaftsweg wird als kombinierte Fläche mit dem Radweg ausgewiesen, um beide Funktionen zu sichern. Die Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr erfolgt im Kreuzungsbereich.

Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die, für den späteren Ausbau erforderlichen Flächen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugrundstücke im Bebauungsplan „An der Waage“ wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausgeschlossen wird dabei die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen), um den verkehrstechnischen Abläufen im Bereich der vielfrequentierten Kreuzung keine zusätzliche verkehrsintensive Nutzung zuzuordnen (siehe hierzu auch Punkt „Auswirkungen der Planung“).

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Form der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0.3) und der Geschossflächenzahl (GRZ 0.7) als Obergrenze festgeschrieben.

Wenn auch im angrenzenden Altortbereich eine höhere Dichte anzutreffen ist, so ist die vorhandene Bebauung der Grundstücke im Riedwingert und der Altenbacher Straße eher aufgelockert. Die GFZ wurde auf 0.7 erhöht, da gemäß Bebauungsplan auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die GFZ anzurechnen sind.

Im Vergleich der Fläche im Vorgängerbebauungsplan (dort GRZ= 0.4, GFZ=0,6, II Vollgeschosse), die als Baufläche zählt, ist die nunmehr zulässige absolute Grundfläche aufgrund der größeren Baulandfläche mindestens gleich groß.

Die Länge der bebaubaren Fläche an der Straßenfront der Altenbacher Straße entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

2.3.3 Zahl der Wohnungen/ maximale Hausbreite

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei pro Gebäude fixiert. Dies erfolgt analog der Umgebung mit vorwiegend Wohneigentum im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus. Damit wird einer städtebaulich nicht verträglichen Verdichtung im Änderungsbereich entgegengewirkt.

Die maximalen Hausbreiten wurden aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt, um eine riegelartige Bebauung am Ortseingang zu unterbinden und eine eher kleinteilige Struktur zu erzeugen.

2.3.4 Begrünung/Leitungsrecht

Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist als optische Abgrenzung der unterschiedlichen Flächennutzungen und zur Raumgestaltung eine Eingrünung mit Laubbaumhochstämmen vorgesehen und für die Raumwirkung von Bedeutung. Diese sind auf die Standorte begrenzt, die aufgrund der Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund realisierbar sind. Schutzstreifen sind bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Über die geforderte Umverlegung der Gashochdruckleitung der Saar Ferngas ist im Rahmen der Erschließungsplanung vertieft zu verhandeln.

Auf den privaten Baugrundstücksflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Vorschrift ist mit dem Ziel der Eingrünung des Ortsrandes vorgenommen worden. Dabei ist die Lage eines Regenwasserrohres (als Verrohrung des Durlachgrabens) mit einem Durchmesser von 90 cm in einer Tiefe von ca. 0,60 bis 1,60 m innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Dürkheim belasteten Fläche zu beachten. Das Rohrleitungsrecht ist im Grundbuchblatt 1341 des Grundstückes der Pl.Nr. 2332 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Der Abschnitt der Verrohrung befindet sich in der Trägerschaft der Stadt Bad Dürkheim. Die beidseitig anschließenden offenen Gräben (von der Gundheimer Gasse kommend und zur Isenach führend) im Verantwortungsbereich des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach. Dieser fordert nun, im Rahmen der Bauleitplanung, die Offenlegung des verrohrten Bereiches. Dieser Vorstellung soll aus Sicht der Stadtverwaltung nicht gefolgt werden, da der technische Aufwand zur Freilegung eines letzten Endes rd. 40 m langen Abschnittes in keinem Verhältnis zum Nutzen steht und darüber hinaus zu einer nicht unerheblichen Nutzungsbeschränkung der geplanten Baugrundstücke aufgrund reduzierter Gartenflächen führen würde. Die seitens der Stadt geplante Beibehaltung der Verrohrung macht ein wasserrechtliches Verfahren entbehrlich, da

der Abstand geplanter Baumaßnahmen zum angrenzenden bestehenden Grabenverlauf mehr als 10 m beträgt (§ 76 Abs. 1 LWG).

Die o.g. Festsetzung eines Pflanzstreifens wird mit der Festlegung von Versickerungsmulden teilweise überlagert. Diese Mulden nehmen das Niederschlagswasser der neu geplanten Gebäudedachflächen auf und lassen es versickern.

Die Festsetzung von flächenhaften Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken wird durch die Fixierung von Einzelstandorten für städtebauliche Leitbäume ergänzt.

2.3.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Gebäudekubus ergibt sich aus der Festlegung von maximal zulässigen Wand-, First- und Fertigfußbodenhöhen. In Verbindung mit der Dachform wird ein harmonisches Ortsrandbild entstehen. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude erlauben eine gute Ausnutzung des Dachraumes für Wohnzwecke, ohne zusätzlich Grundflächen versiegeln zu müssen. Die Festsetzungen zur Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen verhindern, im Rahmen der Regelungsgrenzen der Landesbauordnung, ihre Wirkung als Fremdkörper in der Gesamtansicht.

Die getroffenen Vorschriften sind der vorhandenen Baustruktur des angrenzenden Altortbereiches der Ortslage von Ungstein nachempfunden, tragen aber gleichzeitig den Anforderungen einer zeitgemäßen Architektur Rechnung.

2.3.6 Grundstücksgrößen / Regelungen zu Grundstückszufahrten

Der Bebauungsplan regelt Mindestgrößen zu Baugrundstücken bei Einzelhäusern in Verbindung mit der Einschränkung von Grundstückszufahrten, um Parkierungszonen schaffen zu können, die funktional nicht mit der geplanten Radwegevernetzung und dem Kfz-Verkehr kollidieren und gleichzeitig eine Mindestqualität der Freiraumnutzung sichern.

2.4 Auswirkungen der Planung

2.4.1 Verkehrsentlastung/ Erhöhung der Verkehrssicherheit

Durch die geplante Neuordnung wird der gesamte Verkehrsablauf am Knotenpunkt verbessert.

Der Radverkehr, welcher insbesondere zu den Stoßzeiten von Bedeutung ist, wird wesentlich verkehrssicherer. Derzeit endet der Radweg aus Freinsheim bzw. Erpolzheim kommend an der Ortseinfahrt. Gleiches gilt für den Radverkehr aus Richtung Kallstadt entlang der Gundheimer Gasse. Die Radfahrer (insbesondere Schüler zu Schulbeginn und -ende) müssen dort die Vorfahrtsstraße (L455) versetzt queren, um ab der Straße „Im Riedwinger“ wieder auf den vorhandenen Radweg zu treffen. Im Radwegekonzept des Landkreises Bad Dürkheim sind die genannten Radwege als Verbindungen zwischen zentralen Orten gekennzeichnet.

Durch die Neuordnung des Verkehrsablaufes an der Straßeneinmündung L455 / Wormserstraße / Altenbacher Straße wird der Verkehrsfluss des Kfz-Verkehrs ebenfalls wesentlich verbessert.

Derzeit muss der Verkehrsknoten gemäß Verkehrsuntersuchung B271-neu eine Verkehrsbelastung von rund 10 000 Kfz / 24 h (Summe aller zufahrenden Kfz) verkraften. Zum Prognosezeitraum bis 2020 würde sich diese Zahl ohne Realisierung der B 271-neu auf ca. 11 500 Kfz / 24 h erhöhen. Im Fall der Realisierung der B 271-neu (Planungsfall A) wird zum Jahr 2020 eine Knotenbelastung von 4 400 Kfz / 24 h prognostiziert.

Kritischste Zeit im Verkehrsablauf ist der nachmittägliche Berufsverkehr. Dann kommt es, wie Verkehrsbeobachtungen belegen, zu einem Rückstau bis 400 Meter Länge in die Altenbacher Straße. Ein Belassen der Verkehrssituation bis zur Realisierung der B271-neu ist wegen des unsicheren Zeitpunkts, den Verkehrsteilnehmern und den Anwohnern längerfristig nicht zumutbar. Aus den o.g. Gründen wird zur Zeit als Übergangslösung eine abknickende Vorfahrt von der Altenbacher Straße nach links in die Wormser Straße etabliert. Die Erfahrungen aus dieser Umgestaltung lassen sich im Rahmen der Straßenplanung nach Vorgabe des Bebauungsplanes umsetzen.

Der Änderungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der verkehrstechnischen Zielstellungen.

2.4.2 Prüfung der Schalltechnischen Situation in Bezug auf die Fragestellung „Wesentliche Änderung der Altenbacher Straße“

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Sie kommt zur o.g. Fragestellung zu folgendem Ergebnis:

„Als maßgebliches Untersuchungsszenario wird der Prognose-Nullfall, Straßenbelastung 2020 der Verkehrsuntersuchung B 271 – neu Bad Dürkheim – Grünstadt herangezogen. Der Prognose-Nullfall berücksichtigt nicht den Bau der B 271 – neu und stellt für die untersuchte Straße eine maximale Belastung dar. Bei Bau der B 271 – neu in dem Abschnitt zwischen Bad Dürkheim und Grünstadt wird es zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrsmenge auf der Altenbacher Straße kommen.“

Auf diesem Untersuchungsszenario aufbauend werden unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen auf der Altenbacher Straße für die Bestandssituation und die Neuplanung die Beurteilungspegel für den kritischen Immissionsort Altenbacher Straße 7 berechnet und verglichen.

Der Vergleich zwischen der Bestandssituation und der Neuplanung zeigt, dass an dem Gebäude Altenbacher Straße 7 eine Zunahme der Geräuscheinwirkungen um 0,7–1,3 dB auftritt. Die Beurteilungspegel liegen am Tag (6.00–22.00 Uhr) unter 70 dB(A) und in der Nacht (22.00–6.00 Uhr) unter 60 dB(A). Damit ist die Änderung der Altenbacher Straße hinsichtlich des Gebäudes Altenbacher Straße 7 im Sinne der 16. BImSchV nicht als wesentlich einzustufen. Vom Baulastträger sind keine Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude durchzuführen. An den übrigen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Ausbaubereichs findet

durch das Abrücken des Verkehrswegs eine Verbesserung der schalltechnischen Situation statt.“

2.4.3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurde ebenfalls folgende Aufgabenstellung abgearbeitet:

Ausweisung von schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Beurteilung des einwirkenden Straßenverkehrslärms,

Sie kommt ergänzend in diesem Punkt zu folgendem Ergebnis:

„Als maßgebliches Untersuchungsszenario wurde wie bei der Beurteilung der Änderung der Altenbacher Straße der Prognose-Nullfall, Straßenbelastung 2020 der Verkehrsuntersuchung B 271 – neu Bad Dürkheim – Grünstadt herangezogen.

Auf diesem Untersuchungsszenario aufbauend wurden unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen auf der Altenbacher Straße und der L 455 für die Neuplanung die Beurteilungspegel auf der zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche berechnet und mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 verglichen.

Im gesamten Plangebiet wurden sowohl am Tag (6.00-22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 überschritten. An jenen, den Straßen nächstgelegenen Grenzen des vorgesehenen Baufensters, liegen die Beurteilungspegel am Tag im wesentlichen zwischen 66 und 67 dB(A) und in der Nacht zwischen ca. 57 und 58 dB(A). Zum Schutz der geplanten schutzwürdigen Nutzungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt. Auch aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus.

Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen kommen auch passive Maßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume in Betracht. Unter den passiven Schallschutzmaßnahmen ist in diesem Fall die entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen sind, zu verstehen. Durch die Bestimmung eines erforderlichen Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) des Außenbauteils wird sichergestellt, dass der, der Schutzwürdigkeit des Raumes entsprechende Innenraumpegel, eingehalten wird.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter

Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Bei Festsetzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan stehen der Aufstellung des Bebauungsplans 'An der Waage' keine schalltechnischen Bedenken entgegen.“

2.4.4 Festsetzung der zulässigen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altenbach-Riedwingert“ setzt das in den Bebauungsplan „An der Waage“ einbezogene Baugrundstück als Mischgebiet gemäß BauNVO 1962 fest.

Diese Festsetzung soll nicht beibehalten werden, da die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen an dieser exponierten Ortseingangssituation für das Ortsbild nicht zuträglich wären. Dieser Tatsache trägt auch schon der geänderte Flächennutzungsplan vom April 1999 Rechnung, der Wohnbaufläche ausweist (siehe auch Punkt 2.2 Bezug zum Flächennutzungsplan). Ferner ist die umgebende bestehende Bebauung in der Altenbacher Straße und im Riedwingert fast ausschließlich von Wohnen geprägt und schon von daher eher als Wohngebiet einzustufen. Die zugelassenen Nutzungen im Bebauungsplan „An der Waage“ entsprechen denen des Allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme von Tankstellen, da diese sich nicht in die Gesamtsituation des Geltungsbereiches am Ortseingang integrieren ließen und ein nicht vertretbares zusätzliches Verkehrsaufkommen bedingen würden.

Als unproblematisch anzusehen ist der, sich im Norden befindende Aussiedlerbetrieb in der Gundheimer Gasse. Die Wirtschaftsgebäude des Betriebes liegen vom nächstgelegenen Wohngebäude im Bebauungsplan über 100 Meter entfernt. Sie werden von Norden von der abgewandten Seite von der Gundheimer Gasse her angefahren.

2.4.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der, durch die Satzung mögliche Eingriff in Natur und Landschaft und somit der resultierende Ausgleich, war auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes in vergleichbarem Umfang bereits zulässig. Aus dieser Tatsache resultiert, dass eine Quantifizierung der ökologischen Auswirkungen auf die zusätzlich mögliche Eingriffsfläche Bezug nehmen kann (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Somit erfolgt, im Rahmen der Konfliktbewältigung und Standortanalyse, eine Gegenüberstellung der momentan möglichen und der zukünftigen Situation. Diese Bewertung ist geeignet, den Anforderungen der Gesetzgebung über die Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu genügen, zumal der Umfang der Maßnahme keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert (§ 2a BauGB i.V.m §§ 3ff UVPG).

Derzeit bildet die Altenbacher Straße mit der angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche den Ortsrand. Der rechtskräftige Bebauungsplan Altenbach - Riedwingert sieht die Möglichkeit einer Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche im Mischgebiet ohne Vorschriften für eine Eingrünung vor. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „An der Waage“ weitet die

Verkehrsfläche demgegenüber geringfügig auf, um die Fläche an der Waage grüngestalterisch aufwerten zu können.

Darüber hinaus wird an der Ostgrenze des Baugrundstückes ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser liegt im Bereich eines Leitungsrechtes für die Grabenverrohrung des Durlachgrabens, so dass eine bauliche Nutzung ohnehin nicht möglich wäre. Die Breite des Pflanzstreifens wird auf 2,50 m festgesetzt, um den Anforderungen der benachbarten Weinbergnutzung Rechnung zu tragen. Die perspektivische Umwandlung eines intensiv genutzten Weinberges in einen Hausgarten wird eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden haben.

Die Ausweisung von Versickerungsmulden entlang der Ostgrenze des Flurstückes 2332 wirkt sich positiv auf den wasserwirtschaftlichen Aspekt aus, da Niederschlagswasser teilweise im Gebiet gehalten wird (siehe auch Punkt 3.4.2 Entwässerungskonzeption).

Durch die aufgelockerte Bebauung mit ortstypischen Elementen, in Kombination mit der Ortsrandbegrünung erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes, durch die Neugestaltungsmöglichkeiten um die Waage eine Aufwertung des Ortsbildes im Ortseingangsbereich.

Die verbal-argumentative Standortbewertung zeigt, dass, nach Umsetzung des Änderungsplanes II gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan kein ökologisches oder stadtgestalterisches Defizit verbleibt.

Die Anforderungen an die Eingriffskompensation sind somit erfüllt.

3. Maßnahmen zur Realisierung / Flächengrößen / Bodenordnung

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die benötigten Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes befinden sich entweder bereits im Eigentum der Stadt Bad Dürkheim oder im Eigentum eines einzelnen Eigentümers.

Für öffentliche Zwecke vorgesehene Flächen sollen von diesem Eigentümer erworben werden. Die zu bebauenden Flächen können durch Grundstücksteilung parzelliert werden.

3.2 Flächengrößen

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Größe von ca. 1.550 m², der gesamte Geltungsbereich ca. 4.900 m².

3.3 Umsetzung der Erschließungsmaßnahme

Sowohl die Altenbacher Straße als auch die Gundheimer Gasse sind Gemeindestraßen. Damit ist die Stadt Bad Dürkheim Straßenbaulastträger. Die Wormser Straße sowie die L455 liegen in der Straßenbaulast des Landes. Somit wird die Umbaumaßnahme ein gemeinsames Projekt zwischen der Stadt Bad Dürkheim und dem Straßenverkehrsamt im Auftrage des Landes Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen der Maßnahmenplanung wird ein Verteilungsschlüssel ermittelt, der das Zahlungsbilanz der Stadt und des Landes bestimmt. Dieser Verteilerschlüssel ergibt sich aus den Maßgaben der Straßenkreuzungsrichtlinie (StrKR).

Die Stadt wird die Förderung ihrer Maßnahmen durch GVFG-Mittel beantragen.

3.4 Entwässerung / Niederschlagswasserbehandlung

3.4.1 Bodenbeschaffenheit/Versickerung

Für die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungsfähigkeit wurde auf eine, im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim 1996 durchgeführte Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Dr. Ing. Kurt Gelbert aus Bad Dürkheim) zurückgegriffen, welche für den Bau des Regenrückhaltebeckens am südlichen Rand des Flurstückes mit der Pl.Nr. 2332 durchgeführt wurde. Diese wurde durch eine Schürfe im Februar 2003 ergänzt.

Unterhalb des Mutterbodens trifft man nach Aussage des Bodengutachtens über die gesamte Bohrtiefe (bis 5 Meter Tiefe) auf dicht bis sehr dicht gelagerte Schluffe in überwiegend fester, teils toniger bis stark toniger Zusammensetzung. In Tiefen von 0.5 bzw. 0,6 Meter unter Gelände wurde Schichtenwasser festgestellt.

Nach diesen Ergebnissen und der entsprechenden bodenmechanischen Ansprache sind die unter dem Mutterboden anstehenden Erdstoffe nur gering bis sehr wenig wasserdurchlässig, zumal die Erdstoffe eine steife bis halbfeste Konsistenz haben und die Lagerung mit dicht bis sehr dicht zu beurteilen ist.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Plangebiet das Oberflächenwasser nur großflächig versickert werden kann.

3.4.2 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen und der geplanten Wohnbebauung östlich der Altenbacher Straße (neuer Verlauf) erfolgt im Trennsystem.

Die bestehenden Verkehrsflächen (auch der alte Verlauf der Altenbacher Straße) sind über Straßeneinläufe an den Mischwassersammler angeschlossen. An dieser Entwässerungskonzeption soll auch nichts geändert werden.

3.4.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus den geplanten Wohngebäuden wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Altenbacher Straße eingeleitet.

3.4.2.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser von den neuen befestigten Straßenflächen wird über den bestehenden Regenwasserkanal DN 700 in der Altenbacher Straße zur Isenach abgeleitet.

Für die Ableitung dieser Wassermenge in den Vorfluter ist nach Maßgabe des Landeswassergesetzes ein Nachweis zum Ausgleich der Wasserführung vorzulegen (wasserwirtschaftlicher Ausgleich).

Da für den o.g. Abfluss vor Ort keine Rückhaltemöglichkeit geschaffen werden kann, ist der Ausgleich an einer anderen Stelle zu verwirklichen.

Das Niederschlagswasser von den neu befestigten Flächen auf den Wohnbaugrundstücken ist in Mulden auf den Grundstücken (im Bereich des östlichen Pflanzstreifens) zu versickern. Die Mulden können einen Notüberlauf zu den östlich liegenden Kanal der Flurbereinigungsmaßnahme zur Isenach haben. Ergänzend kann der Mulde eine Zisterne vorgeschaltet werden, die ein Puffervolumen für die Mulde darstellt und deren Inhalt zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser eingesetzt werden kann. Danach würde erst der Überlauf der Zisterne in die Mulde geleitet.

3.5 Ausgleich der Wasserführung gemäß § 61 und 62 LWG

Zum Ausgleich des, wegen der Versiegelung im geplanten Gebiet vermehrt abfließenden Niederschlagswassers sind Rückhaltevolumina für einen 20-jährigen Regen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der Zunahme der Oberflächenversiegelung errechnet sich das erforderliche Retentionsvolumen zu rd. 35 m³ (siehe Entwässerungsbegleitplanung Juli 2003 Ing. Büro Neumüller).

Nach dem Entwurf Hochwasserschutz im Bereich des Seegrabens von 1987 sind im Gewerbegebiet „Bruch“ zwei Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Im östlich des Philipp-Krämer-Ringes geplanten RRB II wird das erforderliche Ausgleichsvolumen für den geplanten Ausbaubereich „An der Waage“ von $V_{\text{erf.}} = 35 \text{ m}^3$ bereitgestellt.

Erstellt durch das Stadtbauamt Bad Dürkheim

03.02.2004