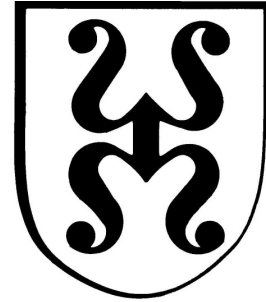


Stadt Bad Dürkheim

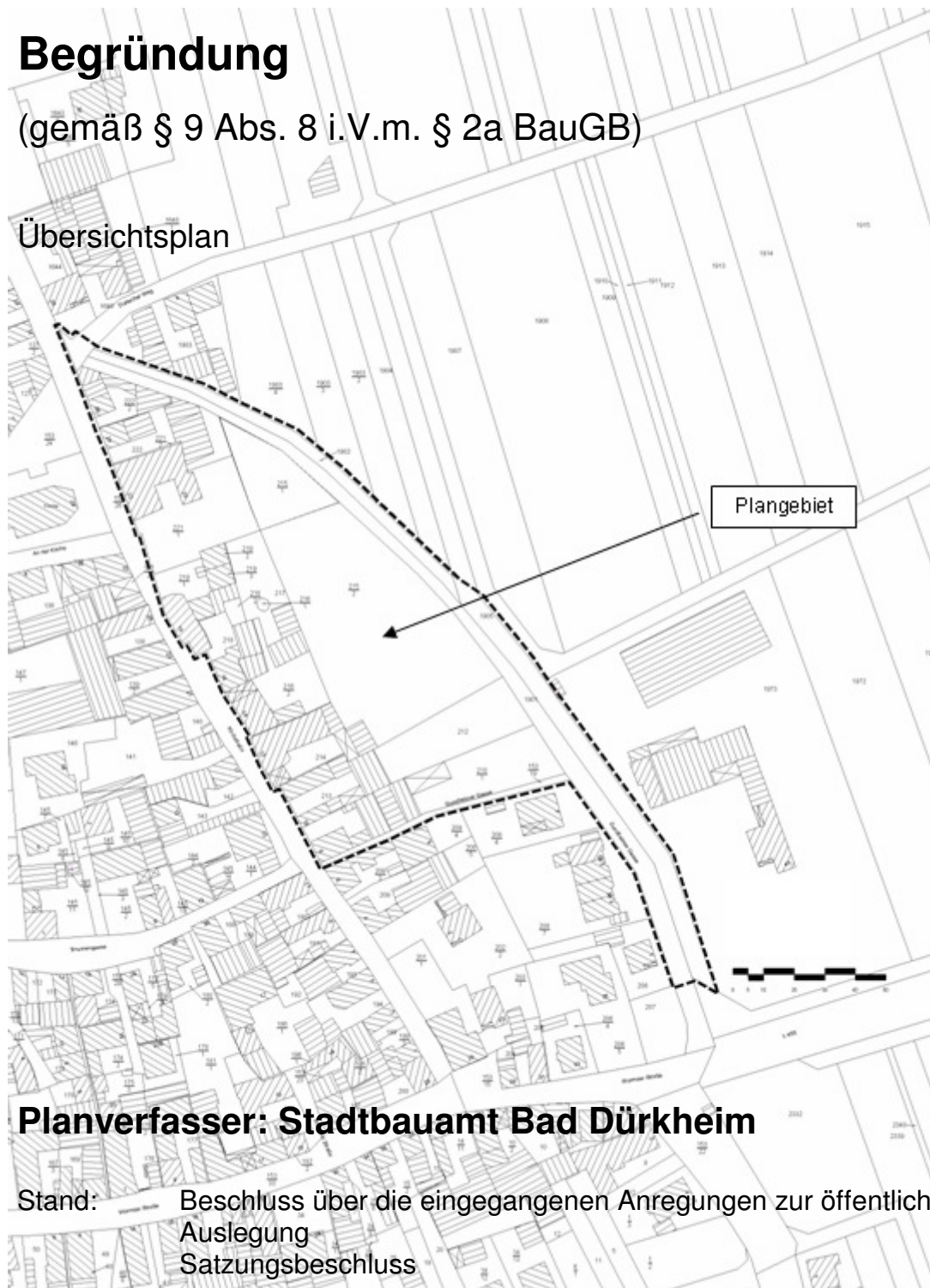
Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ im Stadtteil Ungstein



Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB)

Übersichtsplan



Planverfasser: Stadtbauamt Bad Dürkheim

Stand: Beschluss über die eingegangenen Anregungen zur öffentlichen
Auslegung
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planung.....	4
1.1	Anlass / Alternativendiskussion	4
1.2	Ziele	5
1.3	Planungshistorie / bisher durchgeführte Verfahrensschritte.....	6
1.4	Geltungsbereich	7
1.5	Topographie	8
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.7	Rahmenbedingungen aus der Umgebung	9
2	Städtebauliches Konzept.....	11
2.1	Grundsätzliches.....	11
2.2	Erschließung / Verkehr	11
2.3	Geplante Bebauung.....	12
2.4	Ver- und Entsorgung	13
2.5	Flächenbilanz der Planung	14
3.	Schalltechnische Bewertung der Gesamtsituation	14
3.1	Verkehrstechnische Rahmenbedingungen	14
3.1.1	Auszug aus der Maßnahmenuntersuchung des Büros R+T Oktober 2007	15
3.1.2	Auszug aus der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T Mai 2008	18
3.2	Schalltechnische Bewertung.....	23
4.	Umweltverträglichkeit Eingriff / Ausgleich	30
4.1	Schutzgut Mensch	30
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
4.3	Schutzgut Boden	31
4.4	Schutzgut Wasser	31
4.5	Schutzgut Klima	32
4.6	Schutzgut Luft	32
4.7	Schutzgut Landschaft.....	32
4.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	32
5	Wesentliche Planinhalte	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	34
5.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	34

5.5	Grünflächen.....	35
5.6	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	35
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / äußere Gestaltung baulicher Anlagen	36
5.8	Festsetzungen zum Schallschutz	37
6.	Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	38
6.1	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden	38
6.2	Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	39
7.	Umsetzung der Planung	41
7.1	Bodenordnung.....	41
7.2	Straßenbau.....	41
8.	Überwachung / Monitoring.....	42
9.	Anlagen zur Begründung	42

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass / Alternativendiskussion

Im Ortsteil Ungstein kann nach wie vor die Nachfrage nach Bauland aktuell nicht ausreichend befriedigt werden. Aufgrund der ohnehin sehr engen Grundstücksverhältnisse im Ortskern lässt sich Nachverdichtungspotential zur Befriedigung der Nachfrage nicht aktivieren. Das verkehrlich hoch belastete „Straßendreieck“ Kirchstraße, Weinstraße, Wormser Straße stellt aktuell keinen attraktiven Wohnstandort für Bauwillige dar.

Grundsätzlich soll aber die historisch gewachsene Ortsstruktur nicht durch ein klassisches Neubaugebiet „verwaschen“ werden. Die topographischen Bedingungen lassen eine flächenhafte Entwicklung des Ortes weder nach Norden noch nach Westen zu. Einer Entwicklung nach Osten stehen die angrenzenden hochwertigen Kulturflächen entgegen, gegen die Ausweitung nach Süden die Erschließungsproblematik.

Bei der Standortanalyse kristallisieren sich somit zwei mögliche Entwicklungsmöglichkeiten heraus. Einerseits eine bandartige Bebauung im Westen entlang des Spielbergweges mit einer Erweiterungsoption nach Norden westlich des Bestandes an der Weinstraße; andererseits die Aktivierung der brachgefallenen Wingertsfläche an der Gundheimer Gasse im Osten.

Die letztgenannte Fläche ist durch die sie umgebende Mauer und die bestehende Bestandsbebauung klar abgegrenzt. Sie ist über den Ausbau der Gundheimer Gasse gut an das bestehende Straßennetz anzubinden und hat eine direkte Zuordnung zum Ortskern (bestehende Fußwegeverbindung, Anbindung über den Parkplatz am Ungsteiner Haus).

Die Entwicklungsmöglichkeiten am Spielbergweg sind sehr stark von Grundstücksfragen geprägt, die aus den benachbarten Nutzungen und Strukturen resultieren. Eine Ausweitung der baulichen Entwicklung über den Spielbergweg nach

Westen hinaus ist aus Gründen der dort anschließenden landwirtschaftlichen Kulturf lächen (Wingertsgelände) kurzfristig nicht sinnvoll. Somit kann ein bauliches Entwicklungspotential nur mittels einer Erweiterung nach Norden aktiviert werden. Dies hätte eine zusätzliche Erschließungsanlage und die Nachbarschaft zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Neubebauung zur Folge.

Letztlich führte dieses erhöhte Konfliktpotential und der erhöhte Erschließungsaufwand dazu, der Fläche an der „Gundheimer Gasse“ die planerische Priorität einzuräumen, ohne die Entwicklung im Westen des Ortes (Spielbergweg) aufzugeben.

Mittelfristiges Ziel bleibt es aber weiterhin, den Ortskern von Ungstein vom Durchgangsverkehr zu entlasten und als Wohnstandort zu attraktivieren. Dazu wurden „Vorbereitende Untersuchungen“ im Rahmen des angestrebten Sanierungsgebietes „Ungstein Ortskern“ durchgeführt. Das Ergebnis untermauert die grundsätzliche Erkenntnis, dass eine Beseitigung der städtebaulichen Missstände mit einer Verkehrsentslastung der Straßen im Ortskern einhergehen muss.

Dafür kommen aufgrund der Erschließungsstruktur und der Verkehrsströme nur die Gundheimer Gasse und der Spielbergweg in Betracht.

Aus diesem Grund soll die strukturelle Entwicklung Ungsteins auch unter Berücksichtigung der westlichen Ortslage betrieben werden. Der Bebauungsplan „Spielbergweg“ soll weitergeführt werden sobald genauere Erkenntnisse aus dem Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Gundheimer Gasse“ vorliegen.

1.2 Ziele

Die beabsichtigte Umsetzung der erforderlichen Bauflächenausweisung konzentriert sich auf einen z.Z. eingefriedeten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wingert im Osten der Ortslage von Ungstein.

Die städtebauliche Planung beabsichtigt einen gestalteten Ortsrandabschluss zu formulieren und baulich zu fassen.

Somit kann im Plangebiet eine innerörtliche Nachverdichtung und städtebauliche Abrundung des Ortsrandes vollzogen werden.

Dazu gehört auch die Einbeziehung von Bestandsgrundstücken zwischen der Gundheimer Gasse und der Kirchstraße. Für diese definiert der Bebauungsplan die städtebaulich sinnvollen und vertretbaren Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten und betont deren Bedeutung für die städtebauliche Situation in Ungstein.

Zusätzlich zur oben genannten Nachverdichtung, der Bestandssicherung und den Regelungen zur baulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand, wird im vorliegenden Bebauungsplan der Ausbau der Gundheimer Gasse (zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Bestandes im Süden und des geplanten Baugebietes über eine öffentlich rechtliche Erschließung) planungsrechtlich gesichert. Diese Tatsache unterstützt die innerörtliche Planung und ermöglicht als Bypasserschließung eine freiere Gestaltungsmöglichkeit im Bereich der Verkehrsführung im Ortskern.

Der planungsrechtlich gesicherte Parkplatzbereich stellt die vorhandene Anlage am Ungsteiner Haus dar, durch die dringend benötigter öffentlicher Parkraum geschaffen wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diese erforderlichen Planungsideen umsetzen zu können.

1.3 Planungshistorie / bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bereits im Jahr 1991 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Viehgasse“ gefasst. Dieser umfasste einen nach Norden und Süden größeren Geltungsbereich als der jetzt geplante Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“. Er umschloss auch den Bereich des Bebauungsplanes „An der Waage“. Auf Basis dieser großräumigeren Planung fand im Oktober 1991 die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.) in Form eines Erörterungstermins statt.

Im Jahr 1999 wurde im Bau- und Entwicklungsausschuss einer Anpassung des Geltungsbereiches zugestimmt, der im Süden immer noch den Bereich „An der Waage“ einschloss. In der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses vom März 2001 wurde schließlich die Trennung des Gesamtplanes in zwei eigenständige Bebauungspläne, „An der Waage“ und „Gundheimer Gasse“ beschlossen. Abweichend von der bisherigen Geltungsbereichsabgrenzung umschließt der

Bebauungsplanentwurf „Gundheimer Gasse“ nun auch Bestandsflächen zwischen der Gundheimer Gasse und der Kirchstraße um eine umfassendere Neuordnung des Ortsrandes und planungsrechtliche Aspekte umsetzen und benachbarte Nutzungen verträglich einbinden zu können.

Der Bebauungsplan „An der Waage“ hat im Jahre 2004 Rechtskraft erlangt.

In einem vorausgegangenen Verfahren wurde über den Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ am 11.07.2006 der Satzungsbeschluss gefasst, der am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Im Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 18.04.2007 wurde der Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ wird mit diesem Verfahren neu aufgestellt.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gundheimer Gasse“ schließt direkt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Waage“ an.

Er wird nachfolgend, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn wie folgt beschrieben:

Von der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Plan-Nr. 1900 (Durlacher Weg) verläuft der Geltungsbereich nach Süden entlang der Grenze von Nr. 1644. Die Abgrenzung quert den Durlacher Weg in Höhe der Süd-West Grenze Plan-Nr. 1903. Sie folgt den Südgrenzen von Nr. 1903, 1903/4, 1903/3, 1903/2, 1904, quert die Plan-Nr. 1905 in südöstlicher Richtung und folgt deren Ostgrenze nach Süden bis Plan-Nr. 1935. Dort schwenkt der Geltungsbereich nach Norden bis zur Nordgrenze von Plan- Nr. 1935, dann westlich weiter bis zur Ostgrenze von Nr. 208. und folgt dieser dann nach Norden entlang 208/7 und 208/4 bis Grundstück Plan-Nr. 153/19. Dessen Südgrenze wird bis zur Kirchstraße gefolgt. Entlang der Ostgrenze der Kirchstraße (Plan-Nr. 153/26) verläuft der Geltungsbereich bis zum Ausgangspunkt. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rd. 14.300 m².

Im oben beschriebenen Geltungsbereich liegen demnach folgende Grundstücke:

1900 (teilweise), 1902, 1905 (teilweise), 1901 (teilweise), 153/19, 210/1, 212, 213, 214, 215/1, 215/2, 216/1, 216/2, 217, 218, 218/2, 219/1, 219/2, 219/3, 221/1, 221/2, 222 und 222/2.



Luftbild des Plangebietes und der Ortslage Ungstein

1.5 Topographie

Der Geltungsbereich und die Gundheimer Gasse steigen nach Norden und Westen nur leicht an. Besondere Rücksichtnahme auf topographische Gegebenheiten ist daher nicht notwendig.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, rechtswirksam durch Veröffentlichung vom 04.04.1999, stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche, Parkplatzfläche sowie gemischte Baufläche dar. Der Verlauf der Gundheimer Gasse ist teilweise dem Außenbereich zugeordnet.

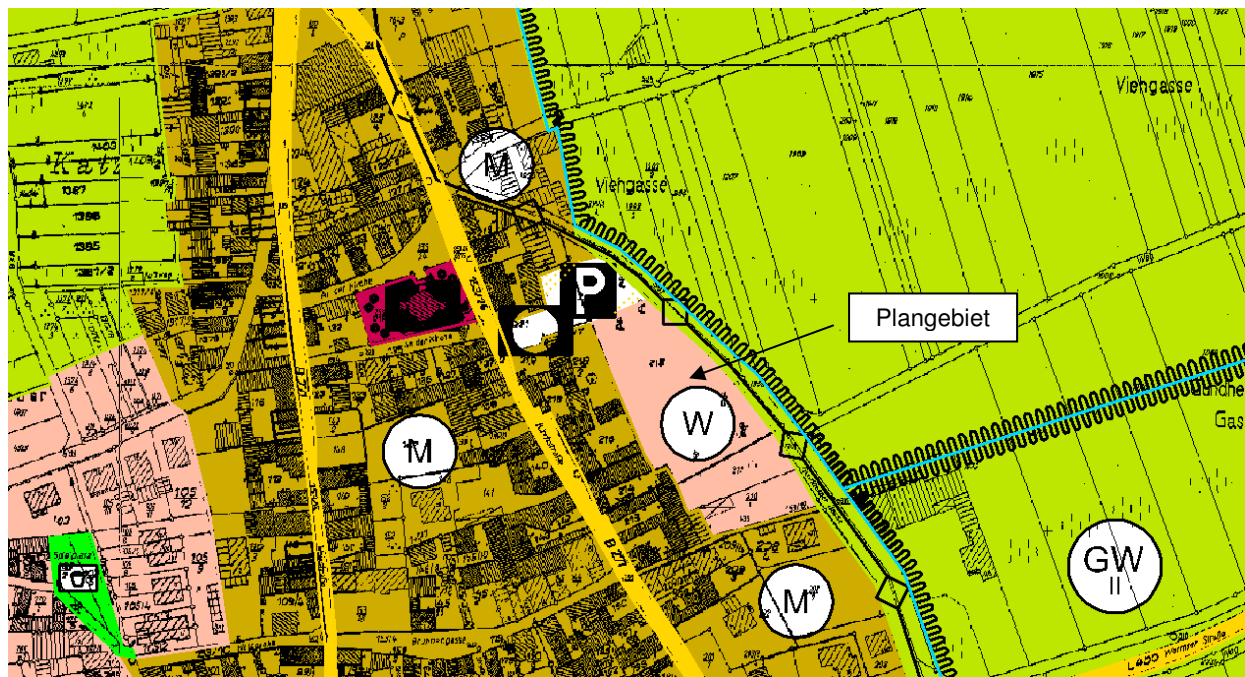
Diese Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nur im mittleren Straßenabschnitt der tatsächlichen Situation und genügt der nicht parzellenscharfen Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung. Der nördliche und südliche Teil erschließt Wohngebäude bzw. die Parkplatzfläche am Ungsteiner Haus. Folglich übernimmt die Straße die Erschließungsfunktion für Flächen im Begründung

Bebauungszusammenhang, ist also keine „Außenbereichsfläche“ im klassischen Sinn.

Die gesamtstädtebauliche Betrachtung des Ostrandes der Ortslage von Ungstein bedingt die Ausweisung eines Dorfgebietes als Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung. Gemäß § 5 BauNVO ist auch das Wohnen allgemein zulässiger Bestandteil des Dorfgebiets. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden Bestandsgrundstücke zwischen der Kirchstraße und der Gundheimer Gasse in die Bauleitplanung einbezogen.

Die beabsichtigten Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den Gesamtzielen der Ortsentwicklung vereinbar.

Die erforderlichen Anpassungen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind bei einer Änderung nachrichtlich zu übernehmen (§ 8 Abs. 4 BauGB).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.7 Rahmenbedingungen aus der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich grundsätzlich in zwei Teilbereiche untergliedern:

1. Die unbebaute ehemalige Weinbergsfläche westlich der Gundheimer Gasse
2. Der bebaute Bereich zwischen der Gundheimer Gasse und der Kirchstraße

Die ortskernnahe gelegene Fläche (1.) ist bisher unbebaut und soll als Teil eines Dorfgebietes mit verdichteter Bebauung in den Siedlungskörper einbezogen werden um einen gestalterisch ansprechenden Abschluss dessen zur freien Landschaft bilden zu können. Dies soll insbesondere auch unter ökologischen Aspekten erfolgen. Zu diesem Zweck werden Pflanzbestimmungen und Bestimmungen über die zulässige Flächenversiegelung getroffen.

Für Ungstein, als altem Weinort mit touristischer Bedeutung, ist das Ortsbild besonders wichtig. Daher wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten des historischen Ortskerns aufzugreifen und dessen wesentlichen Merkmale im Bebauungsplan festzusetzen. Deshalb erfolgt die Aufnahme des bebauten Bestandes in den Geltungsbereich (2.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Ortskerns mit seiner typischen Haus-Hof-Bauweise. Die Bauflächen werden dabei im Westen durch den noch weitgehend vorhandenen Scheunenriegel geprägt. Im Osten trennt eine Sandsteinmauer das Baugebiet von der Straße und der freien Landschaft.

Entlang der Gundheimer Gasse verläuft sowohl ein Entwässerungsgraben (teilweise verrohrt) als auch eine Ferngasleitung der Saar Ferngas AG. Östlich der Gundheimer Gasse und nördlich des Durlacher Weges schließen Weinbauflächen an, die mit einem Wege- und Grabennetz durchzogen sind.

Eine relevante Nachbarnutzung wird durch die Satzung nicht direkt tangiert. Jedoch liegt der Verkehrslandeplatz Bad Dürkheim in der Nähe des Plangebietes. Von einer direkten Störung des Plangebietes wird nicht ausgegangen, die Nachbarschaft zum Flugplatz bedingt somit keine planerische Einschränkung der geplanten Nutzung.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gundheimer Gasse“ schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem dörflichen Wohnen dienen soll. Die Ausweisung als Dorfgebiet erlaubt auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsausweisung wird dem dörflichen Charakter mit einer möglichen Nutzungsdurchmischung gerecht. Das neue Baugebiet soll dabei als Abschluss der besiedelten Fläche zur freien Landschaft dienen und beide voneinander abgrenzen.

Die eingefriedete Lage der neu zu bebauenden Flächen, in unmittelbarer Nähe sowohl zum Ortskern als auch zum Ortsrand, prägt maßgeblich den städtebaulichen Entwurf. Dabei ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes am Ungsteiner Haus bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Freiflächen liegen innerhalb der vorhandenen Einfriedung in den ehemaligen Hofgärten.

Beim Entwurf des Baugebietes soll die, für Ungstein typische Haus-Hof-Bauweise Vorbild sein.

Der Integration der Neubauflächen in den Gesamtkomplex dient die Ausweisung eines größeren Geltungsbereiches zur Satzung, der zusätzlich die Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenden Bestandsgrundstücke definiert.

2.2 Erschließung / Verkehr

Teilzweck des Bebauungsplanes „Gundheimer Gasse“ ist die Schaffung des planerischen Rahmens zum Ausbau der Gundheimer Gasse als Teil der Gesamtverkehrslösung in der Ortslage Ungstein, im Rahmen der Dorferneuerungsplanung bzw. Stadtteilsanierung. Der Ausbaustandard der Gundheimer Gasse wird so festgesetzt, dass er sowohl der verkehrlichen Anbindung durch den PKW-Verkehr als auch der Fuß-/Radwegeverbindung in Nord/Süd Richtung Rechnung trägt. Diese Festsetzungstiefe sichert die vom Büro R+T in einer Begründung

verkehrsplanerischen Untersuchung des Gesamtverkehrsnetzes in Ungstein als grundsätzlich verträglich prognostizierte Verkehrsbelastung für den Planfall 2020 mit maximal 2.700 Kfz/Tag und eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Gundheimer Gasse. Dieser Prognosewert dient als Basis für die schalltechnische Bewertung der zu erwartenden Belastung im Geltungsbereich und im Ausbaubereich der Straße durch das Büro Modus Consult.

Im Februar 2008 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, um die Prognosewerte aus der Maßnahmenplanung vom Oktober 2007 zu verifizieren. Das Ergebnis der Verkehrszählung und die Hochrechnung für den Prognosefall zeigen, dass die Umsetzung der zu bevorzugenden Variante (Planfall A), die ursprünglich angesetzten Werte selbst ohne eine Umgestaltung des Spielberwegs mit rd. 2.500 Kfz/Tag noch unterschritten werden (siehe Verkehrsuntersuchung Büro R+T vom 14.05.2008). Um eine zusätzliche Sicherheit zur Wohnumfeldverträglichkeit der Baumaßnahme an der Gundheimer Gasse zu erhalten, wird das o.g. Schalltechnische Gutachten des Büro Modus Consult **nicht** auf die niedrigere Belastung angepasst, die höheren Verkehrszahlen bleiben Gegenstand der Betrachtung.

Weiterführende Details werden in der, nach dem Satzungsverfahren folgenden Ausbauplanung festgelegt, die sich an den Vorschlägen zur Straßenraumgestaltung aus der Verkehrsbetrachtung des Büro R+T orientiert. Die interne Erschließung der Baufelder erfolgt in Form einer Privatstraße, die im Nord-Osten an die Gundheimer Gasse anbindet. Diese Privatstraße ist als Mischverkehrsfläche anzulegen, um neben der Verkehrs-, eine Aufenthaltsfunktion im Sinne einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft zu erreichen und den Fußgänger als geschwindigkeitsbestimmenden Verkehrsteilnehmer zu definieren. Die o.g. Ausbauart fördert die Identifikation mit dem Baugebiet.

Die Parkplatzerweiterung hat ihre Hauptzufahrt von der Gundheimer Gasse, erlaubt gleichzeitig den fußläufigen Anschluss an den Bestand (Ungsteiner Haus).

Für die bereits bebauten Grundstücke muss der Bebauungsplan keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen festlegen.

2.3 Geplante Bebauung

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines Gebietes, das die gestalterischen Grundformen der ortstypischen Bauweise aufnimmt und eine, den heutigen Anforderungen an Wohnqualität und Baugestaltung entsprechende Interpretation zulässt. Die Bebauung soll - insbesondere wegen der exponierten Lage am Ortsrand - bezüglich Gebäudestellung und -anordnung sowie Maßstäblichkeit und Gestaltung in Anlehnung an die historische Straßenrandbebauung erfolgen.

Die geplante Bebauung übernimmt teilweise die Haus-Hof-Strukturen des Altortes, mit den typischen Scheunenriegeln wobei die giebelständige Straßenrandbebauung prägend ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist, aufgrund der sensiblen Lage zwischen Ortskern und Ortsrand und um eine zu starke Verdichtung / zu hohe Einwohnerzahl zu verhindern, restriktiv zu handhaben.

Die Lage des Geltungsbereiches und die damit verknüpfte Fernwirksamkeit des Baugebietes stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper. Der Bebauungsplan muss deswegen klare bauordnungsrechtliche Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft und den Siedlungskörper gewährleisten, beinhalten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Gebäude ohne direkten Anschluss an die öffentlichen Straßen werden über die geplante private Stichstraße medientechnisch ver- und entsorgt. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) möglichst auf dem Grundstück zu belassen. Anzustreben ist die Versickerung. Sollte dies aus der Bodensituation heraus nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung z.B. mittels Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu betreiben. Im Bebauungsplan wird auf die Behandlung des Oberflächenwassers entsprechend hingewiesen.

Die Anlage von Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und seine Nutzung als Brauchwasser ist zu fördern. Für überschüssiges Niederschlagswasser ist im Sinne des LWG der wasserwirtschaftliche Ausgleich zu erbringen.

2.5 Flächenbilanz der Planung

Gesamtfläche:	14.300 m ²
Straßenfläche „Gundheimer Gasse“:	2.850 m ²
Fläche der Parkieranlage:	620 m ²
Fläche der internen Erschließung:	<u>330 m²</u>
Verbleibende Bauflächen:	10.500 m ²

3. Schalltechnische Bewertung der Gesamtsituation

3.1 Verkehrstechnische Rahmenbedingungen

Die verkehrliche Situation in Ungstein ist unter anderem von der Ortsdurchfahrt der zweigeteilten B271 geprägt. Dabei übernimmt die Kirchstraße die Funktion der Nord-Süd Richtung. Die Gegenrichtung wird über die Weinstraße abgewickelt.

Wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes die Gundheimer Gasse ausgebaut, geht damit sicherlich ein zunehmendes Verkehrsaufkommen einher.

Das Büro R+T ist mit der Aufgabe betraut, die zukünftige Verkehrsnachfrage für die verfügbaren Straßen in Ungstein zu prognostizieren und eine möglichst verträgliche Verteilung der Verkehrsströme auf das Gesamtstraßennetz sicherzustellen.

In einem ersten Schritt erfolgte eine Maßnahmenbetrachtung in Ungstein im Oktober 2007

3.1.1 Auszug aus der Maßnahmenuntersuchung des Büros R+T Oktober 2007

1 Aufgabe und Vorgehensweise

In Ungstein soll ein Bebauungsplan im Bereich Gundheimer Gasse aufgestellt werden. In diesem Zuge ist vorgesehen, die zukünftigen Strecken und Verbindungen zur Entlastung des Ortskerns heranzuziehen.

Es sollen Maßnahmen genannt werden, die geeignet sind sicherzustellen,

1. dass die zukünftigen Verkehrsmengen auf den neuen Strecken nicht zu groß werden und
2. dass die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten wird.

(...)

3 Verkehrsbelastungen bei zukünftiger Verkehrsnachfrage

Bis zum Jahr 2020 werden städtebauliche Entwicklungen im Stadtgebiet von Bad Dürkheim stattfinden. Die Erweiterungsflächen befinden sich hauptsächlich am Gewerbegebiet Bruch und im Wohngebiet Fronhof. Außerdem wird es weiterhin eine steigende Motorisierung geben.

Es sind überdies neue Straßenabschnitte vorgesehen, die das Verkehrsgeschehen beeinflussen werden. In Bad Dürkheim wird die Anbindung des Fronhofs ergänzt und die Führung der Gutleutstraße u.U. etwas geändert.

Für Ungstein am wichtigsten ist der Neubau der B271 im Osten. Die Umgehung soll vom Gewerbegebiet Bruch bis hinter Kallstadt führen.

3.1 Verkehrsbelastung 2020 ohne Umfahrung

In Bild 2-1 ist die prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2020 im Untersuchungsgebiet dargestellt, aber ohne dass die B271 neu errichtet wurde. Sämtliche anderen zuvor beschriebenen Änderungen werden als gegeben angesehen. Insgesamt wird die Verkehrsnachfrage im Bereich Bad Dürkheim bis zum Jahr 2020 um ca. 20% steigen.:

- Auf Kirch- und Wein- und Wormser Straße nimmt die Belastung gegenüber dem Bestand um jeweils ca. 10% zu.
- Gegenüber dem Bestand nimmt auf der Verbindung Richtung Norden die Verkehrsbelastung um 10% zu und entspricht damit etwa der Zunahme im Ortskern. Auf der Altenbacher Straße und Erpolzheimer Straße nimmt die Verkehrsbelastung um über 30% zu. Ein Grund für die starke Zunahme in diesem Bereich ist die Entwicklung des Gewerbegebiets Bruch. Die Verkehrsbelastung auf der Weinstraße Richtung Süden (zwischen Pfeffingen und Ungstein) weist nur geringe Zuwächse auf.

Gegenüber dem Bestand nimmt die Verkehrsbelastung auf allen Straßen im Untersuchungsgebiet zu, da die Verkehrsnachfrage im Jahr 2020 höher ist als heute.

3.2 Verkehrsbelastung 2020 bei einer Ortskernumfahrung mit Tempo 30

In Bild 2-2 ist die Verkehrsbelastung dargestellt, wenn der Spielbergweg und die Gundheimer Gasse mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als Ortskernumfahrung herangezogen werden, ohne dass die B271 neu als Ortsumfahrung errichtet wird. Beide Straßen sind im Zweirich-

tungsverkehr befahrbar. Der Abschnitt der Kirchstraße zwischen Durlacher Weg und Weinstraße wird ebenfalls im Zweirichtungsverkehr betrieben. Diese Maßnahme wirkt sich folgendermaßen aus:

- In Wormser, Kirch- und Weinstraße sind Entlastungen gegenüber dem Bestand zu verzeichnen, obwohl im Jahr 2020 eine höhere Verkehrsnachfrage besteht.
- Da vor allem auf der Altenbacher Straße mehr Verkehr als heute abzuwickeln sein wird, ist die asymmetrische Belastung der beiden Strecken der Ortskernumfahrung leicht zu erklären. In der Gundheimer Gasse fahren 2.700 Kfz/Tag, während es im Spielbergweg 1.700 Kfz/Tag sind.
- Die Belastung der überörtlichen Straßen deckt sich mit der in Bild 2-1, bei dem es keine Ortskernumfahrung gibt. Das bedeutet: durch die Ortskernumfahrung ändert sich die Durchlässigkeit von Ungstein nicht.

Die zusätzlichen Tempo 30-Straßen am Rande des Ortes führen zu einer Verteilung des Verkehrs auf die vier Nord-Süd-Verbindungen: Spielbergweg, Weinstraße, Kirchstraße und Gundheimer Gasse, wobei die Belastung im Osten höher ist als im Westen.

4 Maßnahmen für die Gundheimer Gasse

In den obenstehenden Abschnitten 2 und 3 wurde deutlich, dass durch eine Ortskernumfahrung die Belastung der Ortskernstraßen Kirchstraße und Weinstraße ungefähr halbiert werden kann, weil jeweils die „fehlende“ Gegenrichtung auf den Ortsrandstraßen abgewickelt wird.

Es ist zu entscheiden, ob der überörtliche Verkehr allein über das historische Straßendreieck Kirchstraße, Weinstraße und Wormser Straße geführt wird oder auch durch neu entwickelte Wohngebiete am Ortsrand, um den Ortskern zu entlasten.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl in dem historisch höher belasteten Straßendreieck als auch in den Ortsrandstraßen Gundheimer Gasse und Spielbergweg eine vergleichbare Dichte an Wohnnutzung vorliegt, daher sollte nicht angestrebt werden, im Ortskern niedrigere Verkehrsstärken zu erhalten als auf den Ortsrandstraßen. Das Ziel ist eine gleichmäßig verteilte Verkehrsbelastung.

Für die Einhaltung der angestrebten Verkehrsverteilung und der gefahrenen Geschwindigkeit kann sowohl im Bereich der Wegweisung als auch der Knotenpunkts- und Straßenraumgestaltung steuernd eingegriffen werden.

4.1 Maßnahmenbereich Wegweisung

Die wegweisende Beschilderung ist am wirksamsten an den Knotenpunkten Punkt A (Weinstraße / Kirchstraße) und C (Altenbacher Straße / Wormser Straße).

Der Effekt der wegweisenden Beschilderung ist auch von der Ortskenntnis der Verkehrsteilnehmer abhängig. Es ist davon auszugehen, dass in

Ungstein eine Mischung aus Ortsfremden und Ortskundigen mit dem Kfz unterwegs ist.¹

¹ Die mit dem Verkehrsmodell ermittelten Werte gehen von einer sehr guten Ortskenntnis aller Verkehrsteilnehmer aus und stellen damit einen oberen Grenzwert für die zukünftigen Verkehrsmengen in der Gundheimer Gasse dar.

4.2 Maßnahmenbereich Knotenpunktsgestaltung

(...)

3 Knotenpunkte prägen den Gesamtverkehrsablauf im Kontext mit der beabsichtigten Verkehrsführung im Umfeld der Gundheimer Gasse.

- Knotenpunkt A Weinstraße/Kirchstraße
- Knotenpunkt B Kirchstraße/Gundheimer Gasse (Durlacher Weg)
- Knotenpunkt C Altenbacher Straße/Wormser Straße

4.3 Maßnahmenbereich Straßenraumgestaltung

Die erwartete Verkehrsbelastung für die Gundheimer Gasse ist stark asymmetrisch. Richtung Norden fahren zukünftig nur 600 Kfz/Tag, denn in Richtung Nord steht die benachbarte Kirchstraße als Alternative zur Verfügung. Diese soll auch weiterhin vorrangig genutzt werden. Die Straßenraumgestaltung wird dies berücksichtigen.

In Richtung Süden fahren ca. 2.100 Kfz/Tag. Es handelt sich dabei im wesentlichen um den gesamten Verkehr von Norden, der Richtung Altenbacher Straße will. Für diesen Verkehr wäre eine Fahrt über die Weinstraße

und Wormser Straße durch den Ortskern ein großer Umweg, er wählt daher die kürzere Strecke.

Die Gundheimer Gasse wird – entsprechend ihrer Einstufung als Wohnstraße – als Tempo 30-Straße gestaltet. Es handelt sich um einen Strecke von ca. 320 Metern

(...)

5 Zusammenfassung und Empfehlung

Die Gundheimer Gasse soll für den allgemeinen Verkehr freigegeben werden. Das Ziel ist eine gleichmäßige Verteilung des Nord-Süd-Verkehrs in Ungstein. Die zukünftige Belastung soll aber nicht den prognostizierten Rahmen von ca. 2.700 Kfz/Tag überschreiten, die mittleren Geschwindigkeiten sollen 30 km/h nicht überschreiten.

Wenn eine zu hohe Belastung der Gundheimer Gasse durch Kfz befürchtet wird, sollte die Wegweisung zunächst nicht verändert werden.

Am Knotenpunkt B (Kirchstraße / Gundheimer Gasse) soll die bisher geltende Vorfahrt für die Kirchstraße beibehalten werden.

(...)

Durch die Straßenraumgestaltung ist sichergestellt, dass in Fahrtrichtung Norden weiterhin überwiegend die Kirchstraße genutzt wird.

Durch die Straßenraumgestaltung ist sichergestellt, dass in beiden Fahrtrichtungen die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten wird.

Wenn nicht die gewünschte Entlastung des Ortskerns (Weinstraße, Kirchstraße, Wormser Straße) eintritt, kann damit begonnen werden, für die Fahrtrichtung Süd die Wegweisung anzupassen.

3.1.2 Auszug aus der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T Mai 2008

Der Betrachtungsumfang der Verkehrsuntersuchung wurde gegenüber der Erfassung aus 2007 um eine Verkehrszählung an relevanten Knotenpunkten ergänzt (Zählung vom 14. Februar 2008). Somit lassen sich die Verkehrsbeziehungen innerhalb der Ortslage mit den Verbindungen zu übergeordneten Zielen genauer ermitteln und in ein Verkehrsmodell integrieren. Entsprechend ist auch die Formulierung der Aufgabenstellung umfassender. Die Ableitung der Folgen auf der Gundheimer Gasse wird auf der aktualisierten Datenbasis vorgenommen.

1 Aufgabe

Um in Ungstein eine Ortsanierung vorzubereiten, soll der Ortskern verkehrlich entlastet werden. Dazu ist die Herstellung bzw. Verbesserung von zwei Ortsrandstraßen (Gundheimer Gasse und Spielbergweg) vorgesehen.

Aufgabe dieser Untersuchung ist eine Gesamtbetrachtung des Ortes. Es soll eine konsensfähige Konfiguration der (neuen) Ortsrandstraßen gefunden werden, die den Ortskern spürbar entlastet, ohne den Ortsrand unzumutbar zu belasten. Die Verkehrsuntersuchung soll auch zur Vorbereitung von B-Plänen dienen.

(...)

2 Datengrundlage und Vorgehensweise

Die Untersuchung baut auf dem Gutachten „Maßnahmen Gundheimer Gasse“ vom September 2007 auf. Dort wurden Maßnahmen entwickelt, die einerseits eine Entlastung der Kirchstraße ermöglichen, andererseits aber die Belastung der Gundheimer Gasse nicht zu hoch werden lassen. Grundlage dieser Untersuchungen waren Daten, die für den VEP DÜW gesammelt wurden.

(...)

Für die nun vorliegende Untersuchung wurde das Verkehrsmodell im Bereich Ungstein erweitert und verfeinert. Mit aktuellen Zählungen wurde das Verkehrsmodell geeicht. Die Zählungen fanden am Donnerstag, 14. Februar 2008 statt. Die B271 war zu diesem Zeitpunkt bereits wieder über zwei Monate durchgängig zwischen Grünstadt und Bad Dürkheim befahrbar.¹

An folgenden Zählstellen in Ungstein wurde der Verkehr erfasst (vgl. **Bild 1**):

- Knotenpunkt 1: Spielbergweg / Weinstr. (südwestlicher Ortseingang)
- Knotenpunkt 2: Wormser Straße / Weinstraße
- Knotenpunkt 3: Wormser Straße / Kirchstraße
- Knotenpunkt 4: Querschnittszählungen am nördlichen östlichen und südlichen Ast des neuen Kreisverkehrs Wormser Straße / Altenbacher Straße
- Knotenpunkt 5: Spielbergweg / Weinstraße (Ortsmitte)
- Knotenpunkt 6: Kirchstraße / Weinstraße (Nördlicher Ortseingang)

Zählzeitraum werktags:

- Von 6:00 bis 10:00 Uhr
- Von 12:00 bis 14:00 Uhr
- Von 15:00 bis 19:00 Uhr

Dabei wurde die Fahrzeugart unterschieden (Lkw, Pkw, Krad, Fahrrad)

(...)

Um das Verhältnis zwischen Werktags- und Sonntags-Verkehr festzustellen, wurde an den drei Ortseingängen von Ungstein auch an einem Sonntag gezählt. Die Sonntagszählung fand am 17. Februar 2008 statt. Dieser Tag war einer der ersten sonnigen Sonntage des Jahres.

(...)

Bestehende Verkehrsmengen

In **Bild 2** sind die aktuellen Verkehrsmengen dargestellt. Gegenüber den Daten aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2005 hat sich die Bedeutung der Altenbacher Straße etwas erhöht, während die Gesamtbelastung von Ungstein etwa gleich geblieben ist. In **Tabelle 1** sind die Querschnittsbelastungen der wesentlichen Straßenabschnitte angegeben. Die Wormser Straße ist mit ca. 5.950 Kfz/Tag die am höchsten belastete Straße in der Ortslage von Ungstein.

Spielbergweg	Weinstraße	Kirchstraße	Gundheimer G.	Wormser Str.
700	4.050	4.450	50	5.950

Tabelle 1: werktägliche Verkehrsmenge in Kfz/Tag – Bestand

(...)

4 Prognose-Horizont

Die verschiedenen Konfigurationen des Ungsteiner Straßennetzes (Varianten A bis F) werden auf Grundlage der Verkehrsmenge überprüft, die für das Jahr 2020 erwartet wird. Aus der Entwicklung von Motorisierung und Gesamtfahrleistung ist ein Anstieg des Kfz-Verkehrs bis zum Jahr 2020 von ca. 7% zu erwarten.

Die geplanten Straßennetzerweiterungen (Fronhof, Gewerbegebiet Bruch) sind ebenfalls berücksichtigt.

In der vorliegenden Untersuchung wird nach Möglichkeiten gesucht, den Ortskern von Ungstein vom Verkehr zu entlasten. Einer der effektivsten Möglichkeiten wäre die Weiterführung der B271 östlich der Ortslagen von Ungstein und Kallstadt als Ortsumfahrung. Dadurch würde sich der Verkehr in Ungstein um ca. 40% verringern. Bei der Untersuchung der verschiedenen Straßennetzkonfigurationen wird zunächst davon ausgegangen, dass diese Ortsumfahrung (noch) nicht realisiert ist.

4.1 Prognose-Nullfall

Der Prognose-Nullfall dient dazu, die Auswirkungen bereits geplanter und absehbarer Entwicklungen deutlich zu machen. In **Bild 4** sind die zu erwartenden Verkehrsbelastungen dargestellt. Die höhere Verkehrsnachfrage im Jahr 2020 führt allgemein zu höheren Verkehrsstärken auf fast allen Strecken.

Spielbergweg	Weinstraße	Kirchstraße	Gundheimer G.	Wormser Str.
950	4.300	4.950	50	6.700

Tabelle 2: werktägliche Verkehrsmenge in Kfz/Tag – Prognose-Nullfall

In der Folge werden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Verkehrsabläufen gegenübergestellt um die Lösung mit den verträglichsten Belastungen für den Gesamtort zu ermitteln.

(...)

Verteilung der Verkehrsmengen

Varianten, bei denen die Ortskernstraßen eine niedrigere Belastung als die Ortsumfahungsstraßen aufweisen, werden nicht umsetzbar sein. Sie widersprechen dem Ziel, die Verkehrsmenge zu verteilen.

Die Akzeptanz für eine gewisse Höhe der Verkehrsbelastung ist bei den Bewohnern von Wein- und Kirchstraße höher, da diese schon immer an einer „Hauptstraße“ wohnen.

Weiterhin bewerten auch die Gaststätten und landwirtschaftlichen Betriebe eine gewisse Höhe an (Durchgangs-)Verkehr durch Ungstein durchaus positiv, weil Kfz-Verkehr auch Laufkundschaft bedeutet, die sonst ihren Betrieb gar nicht zur Kenntnis nehmen würde.

Tabelle 11 stellt die Verkehrsbelastung der untersuchten Strecken in den verschiedenen Varianten einander gegenüber.

	Spielbergweg	Weinstraße	Kirchstraße	Gundheimer	Wormser Str.
Bestand	700	4.050	4.450	50	5.950
Prog.-Null	950	4.300	4.950	50	6.700
A	1.900	3.250	3.500	2.100	4.150
B	1.600	2.900	3.750	2.450	3.950
C	1.450	2.100	4.000	2.850	2.850
D	3.350	950	1.700	5.500	3.150
E	3.750	3.450	3.700	50	5.700
F	1.450	3.750	2.100	3.000	6.650

Tabelle 11: Zusammenstellung der werktäglichen Verkehrsmenge in Kfz/Tag

Varianten mit ungünstiger Verteilung zwischen Belastung des Ortskerns und der Ortsrandlage sind Varianten D und F. Variante E nutzt die Gundheimer Gasse gar nicht zur Verteilung der Verkehrsmengen.

(...)

Fazit – Vorzug für Variante A

Variante A bietet eine günstige Verteilung der Verkehrsbelastungen zwischen Ortskern- und Ortsrandstraßen. Die Einhaltung von Tempo 30 auf den Ortsrandstraßen wird durch Zweirichtungsverkehr und durch entsprechende Straßenraumgestaltung gewährleistet. Die Höhe der Verkehrsbelastungen ist durch Begleitmaßnahmen allmählich anpassbar.

Die anderen Varianten weisen Defizite auf:

- Bei Variante B, C und F ist eine Einhaltung von Tempo 30 nur durch Bodenschwellen oder ähnliche Hindernisse zu garantieren. Höhere Geschwindigkeiten wirken sich wiederum ungünstig auf die Verkehrsbelastung und die Verkehrssicherheit aus.
- Variante D ist nur als Rechenbeispiel gedacht, um die maximal mögliche Entlastung des Ortskerns zu zeigen, die Verkehrsbelastung der Ortsrandstraßen wird von den Bewohnern nicht akzeptiert werden.
- Bei Variante E ist der Spielbergweg praktisch eine Westumfahrung von Ungstein und in dieser Form für die Erschließung eines neuen Wohngebietes nicht angemessen.
- Variante F kann keine Entlastung der Wormser Straße herbeiführen.

(...)

8 Maßnahmen für die Gundheimer Gasse

Bei Variante A ist die erwartete Verkehrsbelastung für die Gundheimer Gasse stark asymmetrisch. Richtung Norden fahren zukünftig nur ca. 250 Kfz/Tag, denn in Richtung Nord steht die benachbarte Kirchstraße als Alternative zur Verfügung. Diese soll auch weiterhin vorrangig genutzt werden. Die Straßenraumgestaltung wird dies berücksichtigen.

In Richtung Süden fahren ca. 1.850 Kfz/Tag. Es handelt sich dabei im wesentlichen um den gesamten Verkehr von Norden, der Richtung Altenbacher Straße will. Für diesen Verkehr wäre eine Fahrt über die Weinstraße und Wormser Straße durch den Ortskern ein großer Umweg, er wählt daher die kürzere Strecke.

Die Gundheimer Gasse wird – entsprechend ihrer Einstufung als Wohnstraße – als Tempo 30-Straße gestaltet. Es handelt sich um einen Strecke von ca. 320 Metern

Bild 22 zeigt einen Gestaltungsvorschlag. Die Fahrbahn hat grundsätzlich eine Breite von 6,00 m, wird aber durch Einbauten (Pflanzinseln, Parkstände) regelmäßig auf 3,50 m verschmälert. Bei einer Fahrbahnbreite von 3,50 m können sich Pkw nicht begegnen. Es muss der Gegenverkehr abgewartet werden. Schnelles Fahren wird nicht gefördert.

Der nördliche Abschnitt der Gundheimer Gasse hat auf ca. 70 m Länge nur noch eine Gesamtbreite von 6,60 m. Für diesen Bereich wird eine Fahrbahnbreite von 5,00 m vorgeschlagen. Der Begegnungsfall Pkw-Pkw ist auf dieser Fahrbahnbreite flüssig abzuwickeln, beim Begegnen größerer Fahrzeuge ist mit erhöhter Aufmerksamkeit zu fahren.

Die Fahrtrichtung Nord muss an insgesamt vier Stellen den Gegenverkehr abwarten und vorbeilassen.⁴ Dies ist wenig attraktiv und wird dazu führen, dass in Richtung Norden weiterhin die Kirchstraße hauptsächlich genutzt wird.

Die Fahrtrichtung Süd muss nur an einer Stelle (in der Mitte der Strecke) die Gegenrichtung vorbeilassen.

Weil bei beiden Fahrtrichtungen auf der gesamten Länge gegenseitige Rücksicht erforderlich ist, wirkt sich diese Straßenraumgestaltung mindernd auf die mittleren Geschwindigkeiten aus. Die schmale Fahrbahn wirkt zusätzlich geschwindigkeitsdämpfend.

Es wird empfohlen, die skizzierte Straßenraumgestaltung umzusetzen. Der vorgeschlagene Querschnitt wirkt in Fahrtrichtung Norden geschwindigkeitsmindernd und belässt unerwünschten Verkehr auf der Kirchstraße. In Fahrtrichtung Süden steht die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Vordergrund. Eine Verdrängung auf die Weinstraße ist nicht das Ziel.

Es muss nicht damit gerechnet werden, dass mehr als 1.850 Kfz/Tag die Gundheimer Gasse in Richtung Süden fahren. Verkehre mit dem Ziel Stadtmitte Bad Dürkheim werden ohnehin auf der Weinstraße oder dem Spielbergweg fahren.

Die vom Gutachterbüro vorgeschlagenen Maßnahmen an der Gundheimer Gasse werden Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sie ermöglichen eine stufenweise Erhöhung der geplanten Widerstände in den Straßenräumen um die gewünschten Nutzereffekte zu erzielen. Dieser „modulare“

Aufbau der Maßnahmen erlaubt im Rahmen des Planmonitoring eine Erfolgskontrolle und Steuerungsmöglichkeiten in der Planverwirklichung.

3.2 Schalltechnische Bewertung

Vorbemerkung: Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung des Büro R+T auf der Basis neuer Zählungen kommt zu dem Ergebnis, dass die im Jahre 2007 prognostizierten Verkehrsbelastungen auf der Gundheimer Gasse unterschritten werden. Um eine erhöhte Sicherheit in die Ermittlung der daraus resultierenden Lärmbelastung für die Bebauung entlang der Gundheimer Gasse zu erhalten, wird das Gutachten nicht auf die reduzierten Prognosewerte geändert, die Ursprungsdaten bleiben Gegenstand der Betrachtung.

Zur Interpretation der durch das Büro R+T getroffenen Prognoseaussagen wurde das Büro Modus Consult mit der Umsetzung in ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen für die Betroffenen ermittelt.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen sowie in der Nachbarschaft eines vorhandenen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebes.

Maßgebend für die Geräuschbelastungen im Plangebiet sind alle in der Umgebung des Plangebiets liegenden Straßenabschnitte mit der Verkehrsbelastung im Planfall (künftige Gesamtbelastung), sowie die Geräusche der Ein- und Ausparkvorgänge auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Parkplatz.

Die schalltechnische Bewertung der Gesamtauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gundheimer Gasse“ erfordert die Betrachtung folgender Geräuschbelastungen:

1. Verkehrslärm im Plangebiet auf Grund des Straßenverkehrs auf den vorhandenen Straßen in der Umgebung, Beurteilungsgrundlage: **DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“** vom Juli 2002 in Verbindung mit dem **Beiblatt 1** zur DIN 18005 Teil 1 „**Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung**“ vom Mai 1987.
2. Zunahme des Verkehrslärms auf Grund des Ausbaus der Gundheimer Gasse an den innerhalb des Ausbauabschnitts gelegenen vorhandenen

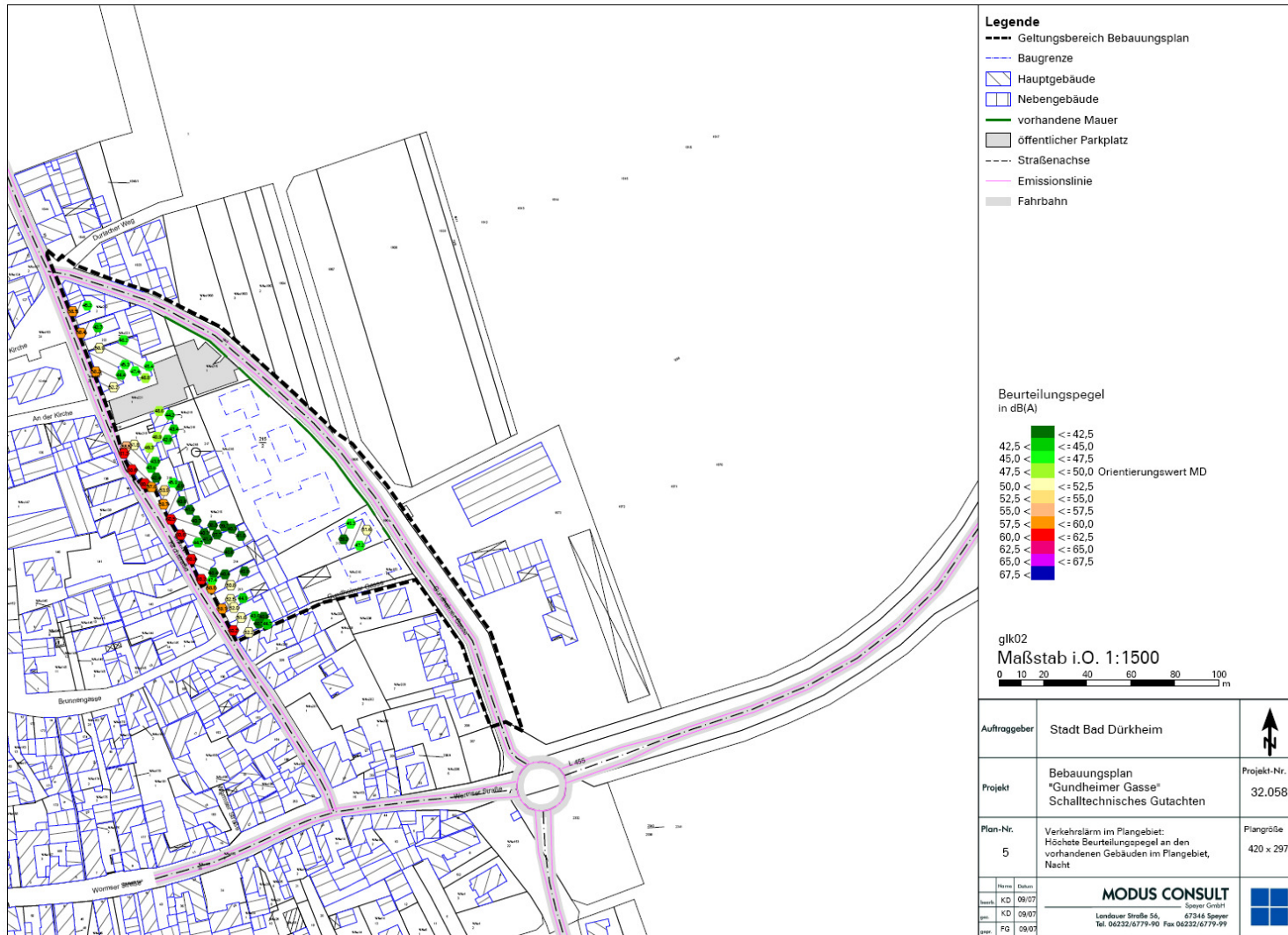
schutzwürdigen Nutzungen, Beurteilungsgrundlage: **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990,

3. Veränderung des Verkehrslärms durch die Verlagerung von Verkehrsströmen und den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets. Für diese Aufgabenstellung existiert keine rechtlich verbindliche Beurteilungsgrundlage. Für die Beurteilung der Veränderung wird das Kriterium der wesentlichen Änderung aus der **Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990 herangezogen,
4. Gewerbelärm im Plangebiet auf Grund der Schallemissionen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs südöstlich des Plangebiets, Beurteilungsgrundlage: **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26.08.1998.

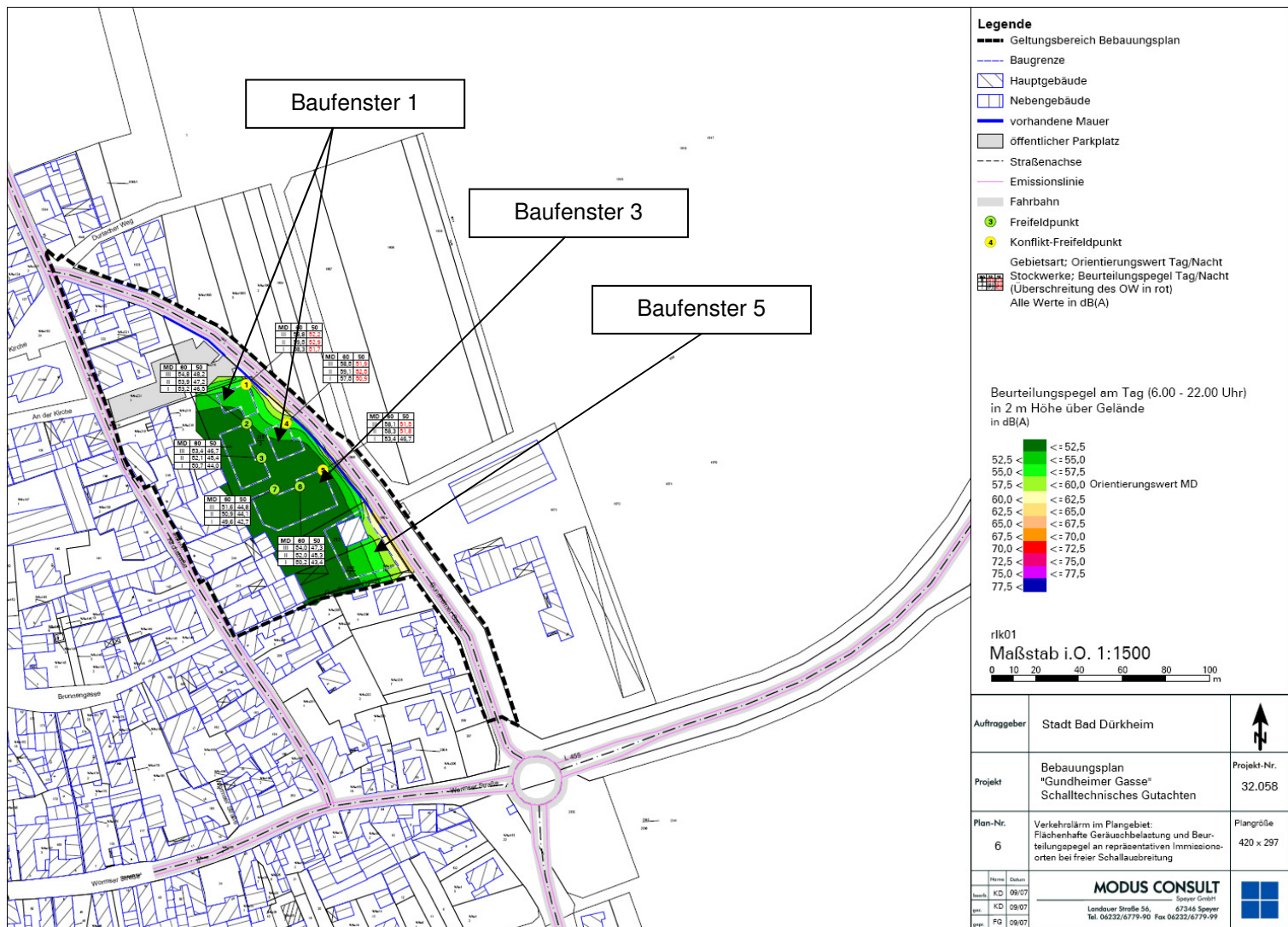
Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen: (Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrslärm im Plangebiet:

An den zur Kirchstraße orientierten Fassaden der vorhandenen Gebäude werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht für Dorfgebiet überschritten. An dem vorhandenen Gebäude innerhalb des Baufensters 5 liegt eine Überschreitung in der Nacht vor.



Der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag für Dorfgebiet wird im Außenwohnbereich des unbebauten Bereichs (Grundstücke 215/2 und 210/1) nahezu vollständig eingehalten. Überschreitungen des Orientierungswerts von 50 dB(A) in der Nacht treten an den östlichen Rändern der Baufenster 1, 3 und 5 auf.



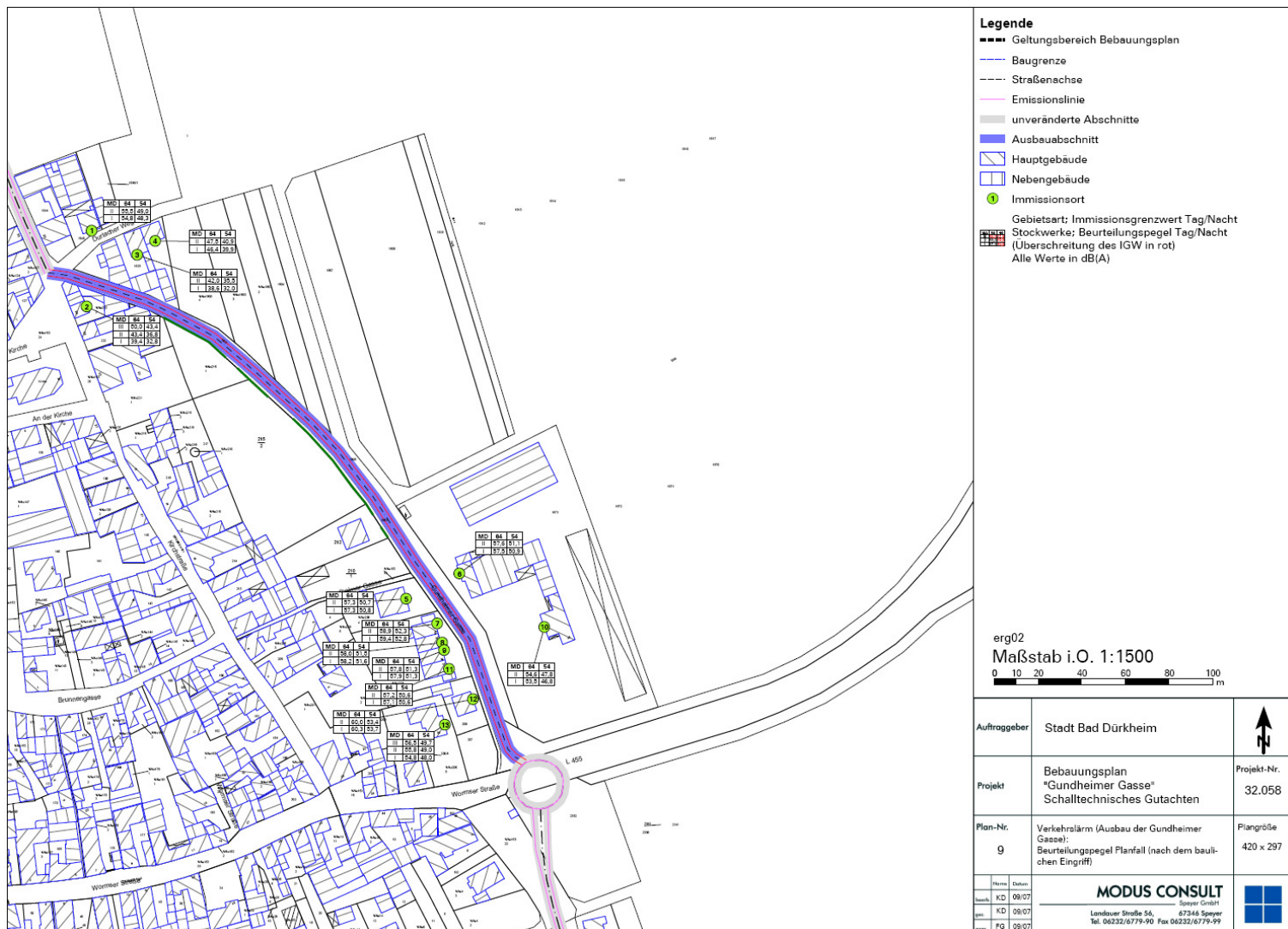
Zum Schutz der Bebauung vor den Geräuschbelastungen wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) im östlichen Teil des unbebauten Plangebiets, der von einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffen ist erforderlich, Für die von einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffenen Fassaden **bestehender** Gebäude werden die

entsprechenden Maßnahmen empfohlen (letzteres nur im Falle einer Änderung vorhandener Gebäude im Plangebiet).

Veränderung des Verkehrslärms auf Grund des Ausbaus der Gundheimer Gasse an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Ausbaubereichs:

An den Immissionsorten 1 – 12 ergeben sich durch den Ausbau der Gundheimer Gasse Pegeldifferenzen von mehr als 2,1 dB(A). Dort liegt eine wesentliche Änderung vor. Die Beurteilungspegel nach dem Ausbau, die in Plan 9 dargestellt sind, zeigen jedoch keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

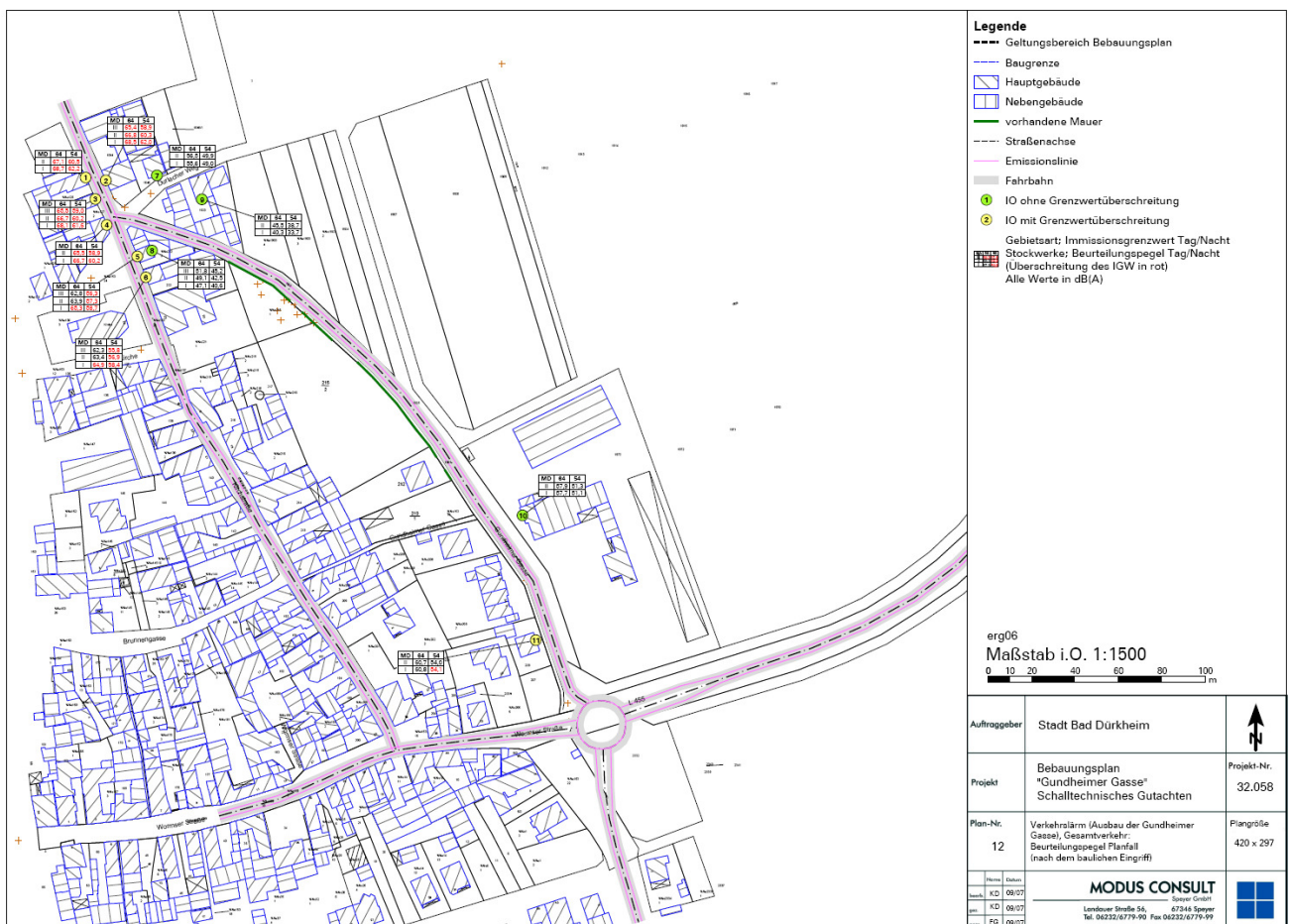
Da die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gewährleistet ist, entsteht durch die Ausbaumaßnahme unter strenger Auslegung der 16. BImSchV kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen.



An den Immissionsorten außerhalb des Ausbaubereichs liegt keine erhebliche Zunahme der Beurteilungspegel vor. Schallschutzmaßnahmen werden dort als nicht erforderlich erachtet.

An den Immissionsorten im Ausbaubereich ergeben sich erhebliche Zunahmen. Zusätzlich wird am Immissionsort 11, der stellvertretend für die Pegeländerungen an den Gebäuden Gundheimer Gasse 1 bis 5a steht, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in der Nacht überschritten.

Auf Grund des Zutreffens beider Beurteilungskriterien der 16. BImSchV wird empfohlen, an den der Gundheimer Gasse zugewandten Gebäudefassaden der Hausnummern 1 – 5a nach den Vorgaben der 24. BImSchV zu überprüfen, ob die Schalldämm-Maße der vorhandenen Außenbauteile zum Schutz der Aufenthaltsräume ausreichend sind. Ist dies nicht der Fall, wird empfohlen, die vorhandenen Fenster durch solche mit ausreichendem Schalldämm-Maß auszutauschen. Unabhängig davon wird empfohlen, die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

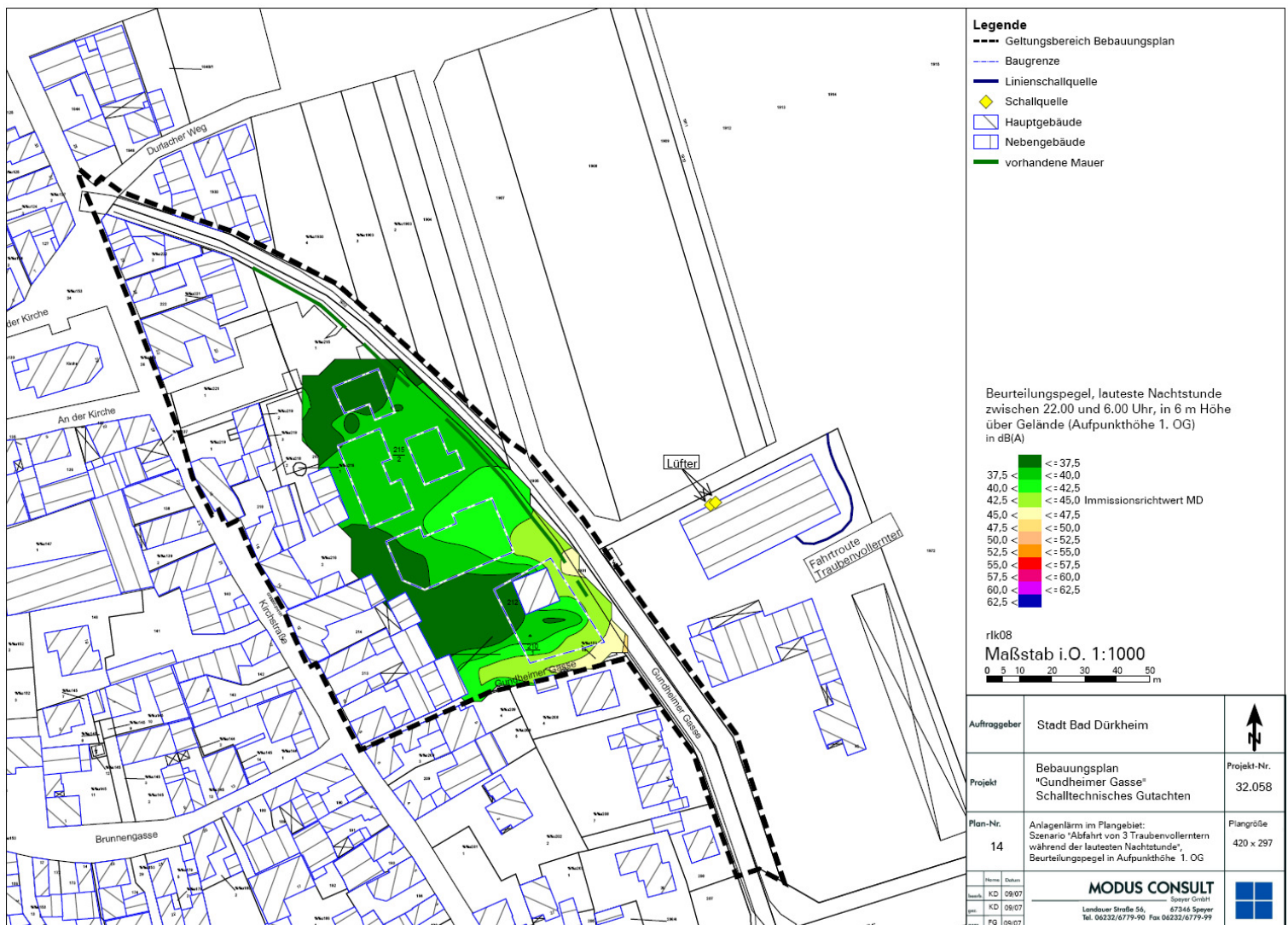


Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse verpflichtet sich die Stadt Bad Dürkheim im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen an der Gundheimer Gasse zur Begründung

Kostenübernahme der, nach der 24. BImSchV ermittelten Verbesserungsanforderungen an den Fassaden der o.g. Gebäude.

Gewerbelärm im Plangebiet:

Ein aus schalltechnischer Sicht kritisches Szenario ist die Zu- oder Abfahrt von Traubenvollertern innerhalb einer Nachtstunde, wie vom Inhaber des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs angegeben. Im Plangebiet ergeben sich jedoch keine Geräuscheinwirkungen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten. Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebs werden als nicht erforderlich erachtet.



Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen ist davon auszugehen, dass keine unverträglichen Belastungen durch bestehende bzw. zukünftige Geräuscheinwirkungen entstehen.

Eine entsprechende „Erfolgskontrolle“ über Monitoringmaßnahmen sichert die kurzfristige Gegensteuermöglichkeit, sollten die Maßnahmen wider Erwarten nicht die prognostizierten Ergebnisse erzielen.

4. Umweltverträglichkeit Eingriff / Ausgleich

Dieses Kapitel der Begründung beinhaltet eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts als eigenständiger Teil der Begründung.

4.1 Schutzgut Mensch

Die Umsetzung der Satzung beinhaltet sowohl Bonus- als auch Malusfolgen für die Bewohner in Ungstein. Einerseits profitieren die Einwohner in den bisher stark belasteten Straßen im Ortskern (vor allem Kirchstraße und Weinstraße) von der teilweisen Umverteilung der Verkehrsströme auf möglichst viele Straßen. Andererseits erhöht sich die Belastung für die Einwohner entlang der Gundheimer Gasse. Ziel ist es dabei, eine gerechte und somit für alle Einwohner akzeptable Belastung durch den Straßenverkehr zu erreichen.

Die Regulierung von „Fahrtwiderständen“ in den Straßenverläufen ist dazu geeignet, die Prognosezahlen zu erreichen und die ermittelten Belastungen nicht zu überschreiten.

In der Gegenüberstellung der Bestrebungen der Anwohner an der Gundheimer Gasse keinen zusätzlichen Verkehr auf die Straße zu bekommen mit der Möglichkeit der Umverteilung eines Teils des Straßenverkehrs einen wesentlichen Beitrag zu erträglichen Verhältnissen im Ortskern zu leisten, wurde die Satzung in der vorliegenden Form aufgestellt. Die Festsetzungen sind geeignet, die Belastungen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Von den weiteren Lärmquellen (Gewerbe- und Fluglärm) gehen keine unzumutbaren Belastungen aus, zumal der Gebäudebestand schon bisher den gleichen Schutzstatus und die entsprechende Rücksichtnahme für sich in Anspruch nehmen konnte, wie es der geplanten Bebauung zusteht.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die durch den Bebauungsplan erstmals zulässige Bebauung einer freien Fläche führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen. Diese Auswirkungen können während der Bauzeit realistischerweise nicht kompensiert werden. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch dazu geeignet, diese Auswirkungen mit der Anlage von wohnraumbezogenen Freibereichen zu minimieren. Eingriffe in geschützte Lebensräume (Natura 2000 Flächen) werden durch die Satzung nicht vorgenommen.

4.3 Schutzgut Boden

Das ermittelte zusätzliche Versiegelungspotential der bisher unbebauten Teilbereiche des Bebauungsplanes wird ermittelt. Dieser zusätzlichen Versiegelung werden qualifizierte freiflächenbezogene Festsetzungen gegenüber gestellt. Das verbleibende ökologische Defizit im Gebiet wird aus dem Flächenpool des Ökokontos der Stadt Bad Dürkheim kompensiert.

4.4 Schutzgut Wasser

Die zusätzliche, nach dem Bebauungsplan zulässige Versiegelung der bisher unversiegelten Teilfläche des Bebauungsplanes führt grundsätzlich zu einer „Verschärfung“ des Wasserabflusses aus dem Gebiet. Diesem wirken Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Versickerung von Niederschlagswasser einerseits entgegen, der Nachweis des zusätzlichen Abflussvolumens im Zusammenhang mit dem Projekt „Hochwasserschutz und Bachauenentwicklung im Dürkheimer / Erpolzheimer Bruch“ andererseits minimieren die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

4.5 Schutzgut Klima

Da der Bebauungsplan im Bereich des Bestandes eine weitgehende Bestandssicherung festsetzt, beschränken sich die Auswirkungen der Planung auf den bisher unbebauten Teilbereich. Die geringe Größe und die vorhandene Vorbelastung durch anthropogene Einflüsse ergeben geringe Beeinträchtigungen der Klimasituation und bedingen keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

4.6 Schutzgut Luft

Jegliche Neubebauung einer Fläche geht mit Auswirkungen auf die Luft einher. Die Einhaltung der neuesten energetischen Anforderungen an Gebäude und die geplante Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Minimierung der Auswirkungen bei.

Der prognostizierte Mehrverkehr auf der Gundheimer Gasse wird durch eine entsprechende Reduzierung der Belastung auf den Ortskernstraßen kompensiert, so dass keine wesentliche Erhöhung der Emissionsbelastung entsteht.

4.7 Schutzgut Landschaft

Die Umsetzung der Bebauung beeinflusst die Wahrnehmbarkeit der angrenzenden Landschaft nicht. Die Satzung greift nicht in die angrenzenden Außenbereichsweinbergflächen ein. Die Begrenzung des Geltungsbereichs auf die direkte Ortsrandlage trägt dem Bezug zwischen Innen und Außen Rechnung.

4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Wesentlicher Einflussbereich ist die bestehende Wingertsmauer entlang der Westseite der Gundheimer Gasse. Diese denkmalhistorisch erfasste Einfriedigung wird zur Erschließung der Bauflächen aufgebrochen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Erhalt der Identifikation mit der verbleibenden Mauerfläche.

5 Wesentliche Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Gesamtüberlegung die Bauflächen als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fest. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf den Ortskern zu konzentrieren und eine hohe Quartiersqualität zu sichern. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannte Nutzung wird, wegen der durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Umgebungsqualität vor allem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden differenzierte Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Hierzu sind Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Höhen der Gebäude im Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich wird in Teilbereichen eine Mindestauflagehöhe festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten in diesem Baugebiet getroffen. Nach dem Willen des Plangebers soll ein Baugebiet entstehen, das neben der Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben überwiegend dem Familienwohnen dient. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hier an den für diese Nutzung adäquaten Gebäude- und Grundstücksgrößen.

Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude entsprechen der Forderung des §16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Die besondere Lage sowie das städtebauliche Konzept des Plangebietes erfordern eine stringente Reglementierung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer Mindest- und Maximaltraufhöhe soll eine homogene Gestaltung des Straßenraumes in den Bereichen sicherstellen, in denen die Gebäude sehr dicht oder direkt an der Straßenkante stehen.

5.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird für Teilbereiche festgesetzt, dass maximal nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Begründung:

Das Plangebiet sieht keine groß geschnittenen Grundstücke vor. Geplant ist eine verdichtete, flächensparende Bebauung. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist auch das Umfeld insbesondere mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen für Spiel- und Aufenthaltsfunktion. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Absicht entgegenstehen und dem Charakter des Ortsteils Ungstein widersprechen.

5.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bebauung die abweichende und die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baulinie und Baugrenze als sogenannte Baufenster vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen, aber den Bauherren trotzdem, soweit möglich, Spielraum für eine variable Gebäudestellung auf dem Grundstück einräumen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechender Festsetzung der Firststrichungen im Plan dimensioniert. Die Regelungsdichte im Bestand sichert die städtebauliche Grundstruktur mit dem bestehenden Scheunenriegel entlang der Grundstücksgrenzen.

5.5 Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet wird sowohl öffentliches (Begleitgrün am Parkplatz) als auch privates Grün (Nutz- und Ziergärten) entstehen. Auf eine konkrete Festsetzung der Grünflächen wird verzichtet. An die Stelle tritt die Ausweisung einer Mindestqualität von privaten Freiflächen und Pflanzungen am Parkplatz.

Begründung:

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen zusammen mit den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke verschiedene Funktionen. Hier sind hauptsächlich die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu nennen.

Die privaten Grünflächen werden als Nutz- oder Ziergärten von den Anwohnern angelegt. Aus diesem Grunde reicht eine qualitative Festsetzungen dieser Flächen aus, um ihre Funktionen standortgerecht zu definieren. Diese Gärten sind i.d.R. den angrenzenden Gebäuden zugeordnet und weisen für die Nutzer einen hohen Erholungs- und Freizeitwert auf. Bäume als Gestaltungselement einer Parkieranlage sind wesentliches Integrationselement für die geplante Nutzung.

5.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wesentlicher Bestandteil zum Ausgleich des mit der Bebauung des Gebiets verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Anpflanzungsvorschriften auf

öffentlichen und privaten Flächen. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund Festsetzungen bzgl. des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Begründung:

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Grundstücken zu kompensieren, den notwendigen Ausgleich für zulässige Erweiterungen im Bestand auszugleichen oder gar die Wertigkeit der Grünflächen zu erhöhen (zur Zeit Weinbau), werden Regelungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an ähnliche Situationen ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet wird dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten (Trittsteinbiotope) übernimmt. Daher ist eine exemplarische Pflanzenlisten als Vorschlagsliste ohne abschließenden Charakter, Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und der Einfriedungen. Dabei ist die Erhaltung der Sandsteinmauer entlang der westlichen Grenze der Gundheimer Gasse zu berücksichtigen. Aufbrüche sind nur in dem für die Erschließung erforderlichen Umfang zulässig. Die zulässigen Dachformen und die Dachneigung erlauben eine Ausnutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken. Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls mit geeigneten Dächern auszuführen.

Begründung:

Das Ortsbild des Weinortes Ungstein ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Durch die exponierte Lage des Ortes in der Landschaft bekommt die Erhaltung der Ortssilhouette, insbesondere des Ortsrandes ein besonderes Gewicht. Neben der Gebäudestellung und Baumassenverteilung ist diesbezüglich

vor allem die Dachlandschaft prägend. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, auch Nebenanlagen und Garagen harmonisch in die Gesamtansicht zu integrieren. Dies geschieht in den Regelungsgrenzen der LBauO für bauliche Anlagen an der Grenze bzw. in den Abstandsflächen. Die Bewahrung des Ortsbildes ist auch im Hinblick auf die Bedeutung des Wein- und Wandertourismus von maßgeblicher Bedeutung.

Ein weiterer Anspruch an das Baugebiet liegt in seiner harmonischen Gestaltung des Straßenraumes. Hier sollen Räume mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Entsprechend notwendige Regelungen zu Einfriedungen und zur Fassadengestaltung der Gebäude werden im Bebauungsplan getroffen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Sandsteinmauer entlang der Gundheimer Gasse zu, die als gestaltbildendes Element unbedingt erhalten werden muss, zumal sie in der Denkmaltopographie von Bad Dürkheim als prägendes Element beschrieben und als schützenswert eingestuft wird

5.8 Festsetzungen zum Schallschutz

Der Bebauungsplan formuliert Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die bisher unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Für bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen und mit dem Hinweis im Textteil ergänzt, dass die ermittelten Werte bei Änderungen der Gebäude als Orientierung für den Bauherren zur Ausführung vom Fassadenelementen dienen können. Eine verpflichtende Umsetzung formuliert der Bebauungsplan für Bestandsgebäude nicht.

Begründung:

Für den noch zu bebauenden Teil des Geltungsbereiches findet die DIN 18005 mit den darin formulierten gebietsbezogenen Orientierungswerten direkt Anwendung. Um die erforderliche Wohnqualität zu sichern, werden entsprechend der zu erwartenden Schallwerte, passive Maßnahmen an den Gebäudefassaden festgesetzt. Die bestehende Mauer entlang der Gundheimer Gasse sichert die Einhaltung der erforderlichen Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche.

Für den Gebäudebestand speziell an der Kirchstraße ergibt sich eine andere Situation.

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) hat auch für den Verlauf der Kirchstraße (B271) eine Lärmsanierungsuntersuchung durchgeführt und bei Erreichen der Sanierungswerte eine Kostenbeteiligung bei der Umrüstung der Fenster gewährt. Damit sind die grundsätzlichen Verpflichtungen des Straßenbaulastträgers erfüllt.

Durch die Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Kirchstraße verringern sich die aktuellen Lärmbelastungswerte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch auch im Prognosefall 2020 immer noch nicht eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig.

In Anwendung dieser Abwägungsoption in vorbelasteten Gebieten (hier Kirchstraße) und unter Würdigung der Tatsache, dass die Lärmbelastung nach Umsetzung des Bebauungsplanes sinkt, wird den Eigentümern der Bestandsgebäude im Bebauungsplan die Information über den Lärmpegelbereich ihrer Immobilie visualisiert und der o.g. Hinweis in den Textteil der Satzung aufgenommen.

6. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

6.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange von Ihrem Recht zur Äußerung im Rahmen des Verfahrens Gebrauch gemacht. Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens wurde nicht geäußert. Die geplante Ortskernentlastung von der starken Verkehrsbelastung wird generell als positiv betrachtet.

Die Aussagen zur Eingriffsregelung werden von den Naturschutzverbänden als zu optimistisch dargestellt und die Einstufung der ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der Planung angezweifelt. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Planoffenlage in der Form gefolgt, dass der Bewertungsrahmen umgestellt wurde, so dass die komplette neu versiegelbare Fläche über das Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim ausgeglichen wird. Dieser Ausgleich wird über eine Zuordnungsfestsetzung den Verursachern entsprechend zugeordnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, die gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung der Satzungsunterlagen durchgeführt wurde, gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein.

Kritik an der Erfassung und Bewertung der ökologischen Auswirkungen der Planung wurden nicht mehr geäußert. Fragestellungen zur Systematik der Verkehrssituation und dem Schalltechnischen Gutachten konnten durch Erläuterungen der planenden Büros klargestellt werden.

Zusammenfassend ist auch nach der Auslegung und der Behördenbeteiligung festzustellen, dass keine Stellungnahme eine grundsätzliche Planungsänderung erforderlich macht, die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ließen sich durch präzisierende Festsetzungen und Ergänzungen in der Begründung und dem Umweltbericht bereits zur Planoffenlage umsetzen. Danach ist keine weitere Anpassung erforderlich.

6.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging keine schriftliche Stellungnahme zum Verfahren ein.

Anwohner der Gundheimer Gasse baten um einen Erläuterungstermin in dem grundsätzliche Fragen zur Umsetzung der Maßnahme im Straßenbau, deren Finanzierung, den Zeitablauf und die zu erwartende Verkehrsbelastung erörtert wurden. Zwei Anregungen bezogen sich auf die Methodik der Ermittlung der Verkehrsbelastung. Diese wurden an das Planungsbüro weitergeleitet und entsprechend im Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzlich richten sich die Bedenken der Anwohner grundsätzlich gegen eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Gundheimer Gasse.

Die Satzung begegnet den Bedenken in der Form, dass eine möglichst gerechte und umfassende Verteilung der Verkehrsströme im Gesamtort erfolgen wird, die eine verträgliche Verkehrsstärke sicherstellt. Durch die Festsetzung einer zu sichernden Maximalgeschwindigkeit in der Gundheimer Gasse wird den Anwohnern Rechnung getragen. Eine Untersuchung der Bestandsgebäude zur Sicherstellung der Einhaltung von Grenzwerten (siehe Schalltechnisches Gutachten Büro modus consult) garantiert die Einhaltung wohnverträglicher Zustände. Dies wurde zur Planoffenlage entsprechend eingearbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen Stellungnahmen mit vergleichbaren Inhalten ein. Wieder wurde die grundsätzliche Verkehrssituation nach dem Ausbau der Gundheimer Gasse bemängelt und die objektive und sachgerechte Erfassung der Verkehrsdaten und die Schlussfolgerungen für die zu erwartende Verkehrsverteilung in Ungstein angezweifelt. Die Befürchtungen gehen in die Richtung von unzumutbaren Belastungen und wesentlichen Einschränkungen in den Betriebsabläufen der angrenzenden bzw. umgebenden Anwesen. Weitere Befürchtungen beziehen sich auf die Regenentwässerungssituation im Umfeld des Grabens entlang der Gundheimer Gasse aufgrund bisher geschehener Überflutungen der Straßenfläche bei starken Regenereignissen.

Die Planer konnten sowohl die Vorwürfe bzgl. der Erfassung als auch der Schlussfolgerungen entkräften und auf anerkannte Methoden der Begutachtung verweisen.

Die sich dem Bebauungsplanverfahren anschließende Erschließungsplanung berücksichtigt auch die Belange der Regenentwässerung, so dass der Vorgabe eines Verschlechterungsgebotes Rechnung getragen wird und darüber hinaus angestrebt ist, die Gesamtsituation zu verbessern.

Insgesamt ist nach wie vor davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen aus dem Bebauungsplan nach der Herstellung der Gundheimer Gasse keine unzumutbaren Belastungen der Anwohner verbleiben. Die Begründung

Erfolgskontrolle der Maßnahmen erfolgt über das Planmonitoring. Eine weiterführende Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.

7. Umsetzung der Planung

7.1 Bodenordnung

Die zur öffentlich rechtlichen Erschließung des Baugebietes benötigten Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Bad Dürkheim als späterem Straßenbaulastträger. Die bisher unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind über eine Grundstücksneuvermessung neu zu ordnen und ihrer beabsichtigten Nutzung zuzuführen. Eine Bodenordnung gemäß §§ 45 ff BauGB wird nicht erforderlich.

7.2 Straßenbau

Der Bebauungsplan setzt den rechtlichen Rahmen zum Ausbau der, zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßenflächen fest und sichert planungsrechtlich die Einhaltung der Prognose zur Verkehrsbelastung und zur Fahrgeschwindigkeit auf der Gundheimer Gasse. Die eigentliche Ausbauplanung erfolgt auf der o.g. Basis in einem anschließenden Planungsprozess. Der Ausbau der Gundheimer Gasse soll auf der Basis des RE-Entwurfes für den Bereich Viehgasse und den grundsätzlichen planerischen Überlegungen des Planungsbüros R+T erfolgen, die den konkreten Gegebenheiten angepasst werden muss.

Die Anbindung der Grundstücke hinter der Mauer an der Gundheimer Gasse erfolgt über eine private interne Erschließung. Diese endet in einer Wendeanlage, deren Größe zur Nutzung durch PKW ausgelegt werden soll. Die Müllentsorgung ist folglich über eine Sammelanlage an der Gundheimer Gasse geplant, die am Tag der Abholung durch den Entsorger angedient werden kann. Dadurch kann die Fläche der Erschließungsanlage klein gehalten werden, was zu einer minimierten Versiegelung beiträgt.

8. Überwachung / Monitoring

§ 4c BauGB fordert die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Der Umweltbericht dokumentiert die relevanten prognostizierten Umweltauswirkungen und die entsprechend zugeordneten Überwachungsmaßnahmen.

9. Anlagen zur Begründung

1. Untersuchungsbericht Büro R+T „Verkehrsuntersuchung Ortskernentlastung und Sanierung Ungstein Bad Dürkheim“
2. Schalltechnisches Gutachten Büro Modus Consult „Stadt Bad Dürkheim Bebauungsplan Gundheimer Gasse“