BEGRÜNDUNG

RHEIN-NECKAR-KREIS

GEMEINDE LAUDENBACH

Bebauungsplan
„ Festplatz / Bräuer “

SÜBA CONSULT
Gesellschaft für Bauplanung mbH

Abtlg. Städtebau
SC / GEV

Neustadter Straße 5+7
68766 Hockenheim
Telefon (0 62 05) 22-0
TTX (17) 6205 912 = sueba

Gemeinde Laudenbach

Bebauungsplan: „Festplatz / Bräuer“

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

1.1 DER GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes „Festplatz/Bräuer“ ist begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke Nr. 2149/66, 2149/65, 2149/43 und die Restfläche des Flurstückes Nr. 2738/10.

Im Osten: Durch die Sportplatzstraße (Flurstück Nr. 2314).

Im Süden: Durch die Danziger Straße (Flurstück Nr. 2367), die Weimarer Straße (Flurstück Nr. 2148/17), das Flurstück Nr. 2738/8 und die Restfläche des Flurstückes Nr. 2890.

Im Westen: Durch das Gelände der Deutschen Bahn AG (Flurstück Nr. 2738/4).

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 2149/5, 2149/11, 2149/4, 2149/54, 2149/45, 2149/44 und 2149/12 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2738/10, 2148/17 und 2890.

1.2. GRÖSSE: Der Geltungsbereich umfaßt ca. 2,0 ha.

1.3 LAGE: Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Peripherie des Ortskernes von Laudenbach und östlich der Bahnstrecke Weinheim - Bensheim.

1.4 HÖHE / TOPOGRAPHISCHE CHARAKTERISTIKA

Das Plangebiet ist zweiseitig von öffentlichen Straßen umschlossen. Die Sportplatzstraße im Osten weist in der Nord-/Südachse eine Höhendifferenz von 98,00 m üNN zu 97,50 m üNN auf, die Danziger- / bzw. die Weimarerstraße, im Süden, in der Ost-/Westaschse von 97,50 m üNN zu 98,00 m üNN. Die Bahntrasse im Westen steigt in der Nord-Süd-Richtung von 98,25 m üNN auf 98,50 m üNN an. Die angrenzenden Flurstücke auf der Nordseite des Plangebietes bilden eine Senke, deren Tiefpunkt bei 95,50 m üNN (Flurstück Nr. 2149/65) liegt.

Das zu beplanende Areal selbst bildet ebenfalls eine Senke mit einem Tiefpunkt von 97,00 m üNN, wobei der Bereich des „alten“ Festplatzes sowie der Bereich des bestehenden Wohnhauses „Bräuer“ eine weitere tieferliegende Ebene mit Höhen von 96,25 m üNN bzw. 96,30 m üNN darstellt.

Diese vorhandenen Höhenunterschiede sind zur Zeit durch Böschungen bzw. Stützwände und -mauern ausgeglichen.

1.5 BISHERIGE NUTZUNG

Bei den Flurstücken Nr. 2149/5, 2149/11, 2149/4 und 2149/54 handelt es sich um das Gelände eines stillgelegten Steinmetzbetriebes (Fa. Bräuer), die Fläche des Flurstückes Nr. 2738/10 wurde im Jahre 1992 durch die Gemeinde Laudenbach von der Deutschen Bundesbahn käuflich erworben und wurde als Lager- und Abstellfläche genutzt. Mit Wirkung vom 01.01.1998 wurde das Flurstück entwidmet und steht der gemeindlichen Planungshoheit wieder zur Verfügung. Auf dem Flurstück Nr. 2149/45 befindet sich das Clubhaus des Taubenvereins und auf dem Flurstück Nr. 2149/44 das AWo-Haus (Georg-Bickel-Haus). Das Flurstück Nr. 2149/12 wurde vorrangig als Festplatz genutzt. Auf einer Teilfläche an der Danziger Straße ist ein Abwasserpumpwerk, eine öffentliche Toilettenanlage sowie an der Ecke zur Sportplatzstraße eine öffentliche Grünfläche vorhanden.
Im Nord-Westen dieses Flurstückes befindet sich außerdem ein Kinderspielplatz mit einem Sandkasten.

1.6 ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Im Norden des Geltungsbereiches sowie östlich der Sportplatzstraße und südlich der Danziger- bzw. Weimarer Straße ist ausschließlich Wohnbebauung anzutreffen. Im Westen grenzt die Bahntrasse Weinheim - Bensheim an das Plangebiet an.

2. Anlaß, Zweck und Ziele der Planung

Aufgrund der beabsichtigten Veräußerung der Grundstücke des ehemaligen Steinmetzbetriebes Bräuer und der Bereitstellung von weiteren gemeindeeigenen Grundstücken durch Reduzierung der Fläche des Festplatzes sowie des Geländes entlang der Bahntrasse (Teilfläche von Flurst.-Nr. 2738/10) soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes das Areal einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierdurch soll desweiteren die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll abgerundet und die Grundstücke einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.
Zur Sicherung der Bebauung sowie der Erschließung ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufzustellen.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Laudenbach sieht für die Grundstücke 2149/5, 2149/11, 2149/4 und 2149/54 (Areal Bräuer) eine gemischte Baufläche (MI), für die Flurst.-Nr. 2149/44 und 2149/45 Wohnbaufläche (W) vor. Das Flurst.-Nr. 2149/12 ist als Grünfläche mit dem Einschrieb „Festplatz/Sportplatz" und das Flurst.-Nr. 2738/10 als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen (§1 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG).

3. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht entlang der Bahntrasse jeweils nördlich und südlich des bestehenbleibenden Wohnhauses auf dem Flurst.-Nr. 2149/5 je eine Hausgruppe von ca. 64,50 m bzw. von 66,50 m Länge vor. Die Gartenseite dieser beiden Hausgruppen ist auf der der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite konzipiert.
Entlang der Sportplatzstraße sind Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, die die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung in der Umgebung aufnehmen. Dies gilt auch für die hier unmittelbar im Westen angrenzende Neubebauung. Die restliche Neubebauung im Zentrum des Plangebietes besteht aus 3 Hausgruppen mit Längen zwischen 16,78 m und 39,00 m. Die Gartenseiten der Hausgruppen sind nach Westen bzw. Süden orientiert.

Im Bereich der Flurst. Nr. 2149/44 und 2149/45 ist in Anlehnung an die hier vorhandene Bebauung jeweils eine Einzelhausbebauung ausgewiesen, mit einer Firstrichtung senkrecht zur Danziger Straße. Für das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurst. Nr. 2149/5 wird ebenfalls eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Sämtliche Gebäude der Neubebauung werden als zwingend 2-geschossige Bebauung mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° festgesetzt. Die bereits vorhandene Bebauung wird als max. 2-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° ausgewiesen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt.
Die Werte sind an der Obergrenze des § 17 BauNVO für eine 2-geschossige Bebauung orientiert, wodurch ein sparsamer Umgeng mit Grund und Boden gewährleistet werden kann.

Die Bereiche für die Neubebauung und für die vorhandene Bebauung werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da nur Nutzungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohngebäude / Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke) vorgesehen bzw. vorhanden sind.
Hiermit wird ferner der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung Rechnung getragen und sinnvoll abgerundet.

Auf der Restfläche des Flurst. Nr. 2149/12 ist eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) und eine Fläche für einen Festplatz von ca. 3.000 m² Größe ausgewiesen und stellt die vorhandenen Nutzungen dar, die beibehalten werden.

4. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, ÖPNV

4.1 DIE VERKEHRSERSCHLIESSUNG des Plangebietes an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz ist durch die vorhandene Sportplatzstraße und die Danziger Straße gegeben (äußere Erschließung). Die innere Erschließung erfolgt über neuzuschaffende Erschließungsstraßen mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,50 m im Bereich der Garagen entlang der Bahntrasse als Haupterschließung. Diese Erschließung wird als Ringverbindung zwischen der Sportplatzstraße und der Danziger- und Weimarer Straße ausgeführt. Von dieser Ringstraße zweigen 3 Stichstraßen mit Breiten von 6,50 m und 4,50 m bzw. 3,50 m als Sekundärerschließung ab. Sämtliche Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche und daher als Mischverkehrsflächen konzipiert und ausgeführt.

4.2 DER RUHENDE VERKEHR für die Neubebauung wird bei den Einzel- und Doppelhäusern sowie bei einzelnen Gebäuden der Hausgruppen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht. Soweit die erforderliche Parkierung nicht auf dem eigenen Grundsück untergebracht werden kann sind Garagen auf separaten Grundstücken vorgesehen.

4.3 Bezüglich des ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS (ÖPNV) ist die Gemeinde Laudenbach durch Busse und die Bundesbahn mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbunden. Da in jeweils ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet bereits Bushaltestellen (Stettiner Straße und am Bahnhof) sowie der Bahnhof selbst vorhanden sind bzw. ist, bedarf es im Plangebiet keiner zusätzlichen oder weiterer Einrichtungen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 MEDIENVERSORGUNG

Die Versorgung der Bebauung mit Gas, Wasser, Strom sowie Telefon und Breitbandkabel ist durch die vorhandenen Leitungstrassen in der Sportplatzstraße bzw. der Danziger Straße gewährleistet bzw. sichergestellt. Die interne Versorgung des Baugebietes wird durch die Erweiterung und Neuverlegung der entsprechenden Medien sichergestellt. Erforderliche sowie bereits vorhandene Flächen für Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

5.2 ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.
Im Plangebiet ist die Neuverlegung eines entsprechenden Kanals erforderlich. Da der bestehende Kanal in der Sportplatzstraße bereits ausgelastet ist, ist das Plangebiet zur Danziger Straße hin zu entwässern.

6. Umweltbeeinflussungen / Umwelltverträglichkeit

6.1 GRÜNPLANUNG

Vorbemerkung: Die nachfolgende Abhandlung bezieht sich nicht auf die bereits bebauten Flurst. Nr. 2149/44 und 2149/45 und beinhaltet auch nicht das vorhandene Abwasserpumpwerk sowie nicht die öffentliche Grünfläche im Bereich der Danziger- / Sportplatzstraße.

1. Ökologische Bestandsaufnahme und schutzgutbezogene Bewertung

Allgemeines:

Das Planungsgebiet wurde bisher als Festplatz sowie als Steinmetzbetrieb und als Lager- und Abstellfläche genutzt.

1.1 Abiotische Faktoren

Schutzgut Boden:

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad von 75,28 % ist der Anteil an offenem Boden mit 24,72 % sehr gering.
Die offenen Bodenflächen sind die Böschungsflächen um den Festplatz, das Grundstück Flurst. Nr. 2149/54 sowie kleinere Flächen auf dem Gelände des Grundstückes Flurst. Nr. 2149/5. Die anthropogene Veränderung ist als mittel zu betrachten. Es sind in der Hauptsache Schutt, Ablagerungen und Verdichtungen.

Schutzgut Wasserhaushalt:

Durch den hohen Bestand an versiegelten Flächen wird das anfallende Oberflächenwasser größtenteils abgeführt und steht nur zu einem geringen Teil der Grundwasserbildung zur Verfügung.

Schutzgut Klima:

Der bestehende hohe Versiegelungsgrad des Planungsgebietes wirkt sich durch eine hohe Strahlungsrate negativ auf das lokale Klima aus. Der vorhandene Baumbestand des Festplatzes dagegen hat eine positive Wirkung auf das Lokalklima.

Schutzgut Landschafts- und Ortbild:

Der vorhandene Baumbestand des Festplatzes ist sehr ortsbildprägend. Der ungeordnete Zustand des ehemaligen Stienmetzbetriebes beeinflußt das Ortsbild in negativem Sinne.

1.2 Biotische Faktoren

Schutzgut Biotopausstattung:

Das Planungsgebiet ist mit einem relativ geringen Biotoppotential ausgestattet. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad (75,28 %) ist der Anteil an Vegetationsflächen (24,72 %) relativ gering.

Der umfangreiche Baumbestand des Festplatzes mit seinen Rasenböschungen ist von großer Bedeutung und wirkt sich positiv auf das lokale Klima und das Ortsbild aus.
Das ungeordnete und zum größten Teil mit Spontanvegetation bestandene Gelände des ehemaligen Steinmetzbetriebes ist von geringerer Bedeutung. Außerdem werden diese Grünbestände durch Ablagerungen auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2149/54 beeinflußt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Das Planungsgebiet ist nicht als Schutzgebiet ausgewiesen und grenzt nicht unmittelbar an ein Schutzgebiet an.
Vom Grundsatz her schutzwürdig ist der Baumbestand auf den Böschungen um den Festplatz.

2. Auswirkungen der Planung auf abiotische und biotische Faktoren

Boden:

Durch die Neuordnung des Baugebietes und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen mit einer GRZ von 0,4 (plus der zulässigen Überscheitung der GRZ auf 0,6) wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem bisherigen Zustand verringert.
Er eröffnet damit gleichzeitig ein Entsiegelungspotential zugunsten von unversiegelten Grünflächen.

Wasser:

Die teilweise Entsiegelung und Herstellung neuer Garten- und Grünflächen erhöhen die Versickerungsrate der anfallenden Niederschläge.

Klima:

Durch Reduzierung der Versiegelungsfläche, Durchgrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen wird sich das lokale Klima gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessern.

Die Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht darüber hinaus einen intensiveren Luftaustausch innerhalb des Gebietes und der angrenzenden Wohnbebauung.

Landschafts- und Ortbild:

Die geplante Bebauung, die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen mit Wohngärten, Baum- und Gehölzpflanzugnen sowie Fassadenbegrünung werden das Landschafts- und Ortsbild verbessern und sich harmonich in die umliegende Bebauung einfügen.
Das Neubaugebiet selbst wird optisch und akustisch durch die geplante Lärmschutzwand von der westlich gelegenen Gleistrasse abgeschirmt.
Die weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes auf dem Festplatz trägt ebenso zur Ortsbildgestaltung bei.

Erholungspotential:

Der Festplatz bleibt als Erholungsmöglichkeit erhalten.
Im Rahmen der für die Neubebauung festgesetzten Grün- und Freiflächen in Form von Hausgärten wird mit einem Anteil von ca. 35 % an der Gesamtfläche des Bebauungsgebietes ein nicht unerhebliches neues Erholungspotential geschaffen.

Biotopausstattung:

Die Erhöhung des Grünflächenanteils und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Erhalt von Bestand und Neuanpflanzungen gewährleisten eine artenreiche standortgerechte Ausstattung mit Bäumen und Gehölzen sowie Fassadenbegrünung. Dadurch wird das Biotoppotential gegenüber dem derzeitigen relativ geringen Potential erhöht.

3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 8a BNatSchG

Ein Anspruch auf Ausgleich eines Eingriffes durch die Bauleitplanung wird im § 8a BNatSchG geregelt.
Dieser erhebt nicht den Anspruch auf Vollkompensation des Eingriffes, vielmehr stellt er die Naturschutzbelange unter Berücksichtigung von § 1 des Baugesetzbuches als durch die Gemeindevertretung abwägungsfähigen Tatbestand dar.

3.1. Zustandsbewertung nach dem Eingriff sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden werden für jedes Bewertungskriterium -unterteilt in biotische und abiotische Faktoren- Prognose und Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff erläutert. Gegenübergestellt werden die einzelnen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

3.1.1 Abiotische Faktoren

Boden:

Durch die bisherige großflächige Versiegelung war der Bodenhaushalt stark gestört.
Eine weitere Störung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und Straßen. Eine Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich.
Der Eingriff läßt sich jedoch durch folgende Maßnahmen mindern bzw. ausgleichen:

a) Reduzierung bzw. Minimierung der Baudichte bzw. des Versiegelungsgrades;
b) Wiederherstellung von funktionstüchtigen Bodenflächen in Form von Grünflächen;
c) Konsequente Umsetzung der Vorhaben des § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 202 BauGB.

Wasser:

Durch die geplante Bebauung erhöht sich der bisherige Anteil an unversiegelten Oberflächen. Ferner werden die Wege- und Parkplatzflächen mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut. Hierdurch wird die Verdunstungsrate gemindert.
Anfallendes Niederschlagswasser kann versickert werden oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Klima:

Die geplante Neubebauung mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen wird das lokale Klima verbessern. Maßnahmen sind z.B.:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- umfassende Durchgrünung des Baugebietes mit zahlreichen heimischen und standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünung.

Landschafts- und Ortsbild:

Durch die Erhaltung des Gehölzbestandes auf dem Festplatz sowie durch die städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen starken Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird das Landschafts- bzw. Ortsbild gegenüber dem derzeitigen Zustand wesentlich verbessert und in die bestehende umgebende Bebauung eingebunden.

Erholung:

Mit der Planung neuer Gartenflächen innerhalb der Bebauung wird das Erholungspotential gegenüber dem derzeitigen Potential mit dem Festplatz erweitert.

3.1.2 Biotische Faktoren

Biotopstruktur

Die geplante Nutzung des Baugebietes bringt eine Beseitigung eines Teiles der Biotopstruktur bzw. der vorhandenen Grünmasse mit sich. Dieser Eingriff ist nicht zu vermeiden oder zu mindern.
Zum Ausgleich dieses nicht unerheblichen Konfliktpotentials bzw. zur Verbesserung der Grünstrukturen werden nachfolgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- weitestgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (z. T. auch durch Verpflanzung); bei Abgängen ist entsprechender Ersatz zu schaffen;
- naturnahe Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen;
- verbindliche Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen I. und II. Ordnung auf öffentlichen und privaten Freiflächen; auf privaten Flächen ist pro 200 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen;
- Fassadenbegrünung von geschlossenen Wandflächen;
- Schaffung von Siedlungsbiotopen durch neue Grünflächen;
- Begrünung der Lärmschutzwand.

3.2 Kompensationsfazit hinsichtlich des Ausgleiches

Da sich das Plangebiet in seiner zukünftigen Nutzung strukturell von der bisherigen Nutzung unterscheidet, liegt nach Abwägung hinsichtlich des Ausgleiches kein unausgleichbarer Eingriff vor.

Durch die Neuordnung des Gebietes und der strukturellen Nutzungsumwandlung, verbunden mit den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, erfährt das Baugebiet eine ökologische und städtebaulich grünordnerische Aufwertung.

Grünordnerische Festsetzungen reduzieren den derzeitigen Versiegelungsgrad auf maximal 65 %. Darin sind versiegelte Flächen wie Straßen- und Baukörperflächen sowie teilversiegelte Flächen wie z. B. Parkplätze enthalten. Zusätzliche Pflanzbindungen und Fassadenbegrünung verbessern das lokale Klima, das Ortsbild und das Biotoppotential.

Somit sind die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, den entstehenden Eingriff auszugleichen (§ 8a BNatSchG).

4. Eingriffs-/Ausgleichsberechung

(Ohne öffentliche Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen sowie ohne Flurst.Nr. 2149/44 und 2149/45).

I. FLÄCHENBILANZ

1. Bestand

1.1	Festplatz, versiegelte Flächen	950 m²
1.2	Festplatz, teilversiegelte Flächen	5.050 m²
1.3	Vorhandene Gebäude	2.300 m²
1.4	Hof- und Lagerflächen, versiegelt	2.400 m²
1.5	Hof- und Lagerflächen, teilversiegelt	2.400 m²
1.6	Grün- und Freiflächen	4.300 m²
	Gesamtfläche	17.400 m²

2. Planung

2.1	Festplatz, befestigt, neu	3.000 m²
2.2	Öffentliche Straßen	2.475 m²
2.3	Bauflächen, neu	4.575 m²
2.4	Terrassen, Zugänge, Zufahrten	1.275 m²
2.5	Frei- und Gartenflächen	6.075 m²
	Gesamtfläche	17.400 m²

3. Bäume

3.1	Bestand alt	28 St.
3.2	Planung	
	Bäume erhalten	10 St.
	Bäume verpflanzen	9 St.
	Bäume fällen	9 St.
	Bäume neu lt. Pflanzgebot	48 St.
	Bestand neu	67 St.

II. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBERECHNUNG

1. Bewertung des Bestandes

1.1	Bebaute und versiegelte Flächen (1) (Ziff. 1.1, 1.3 + 1.4 = 5.650 m² x 0	=	0
1.2	Teilversiegelte Flächen (2) (Ziff. 1.2 + 1.5) = 7.450 m² x 0,1	=	745
1.3	Grün- und Freiflächen (6) (Ziff. 1.4) = 4.300 m² x 0,3	=	1.290
1.4	Vorhandene Bäume (21) Bäume I. Ordnung = 28 St. x 40 m² x 0,8	=	896
	Biotopwert Bestand		2.931

2. Bewertung der Planung

2.1	Bebaute und versiegelte Flächen (1) (Ziff. 2.1, 2.2, 2.3) = 10.050 m² x 0	=	0
2.2	Teilversiegelte Flächen (2) (Ziff. 2.4) = 1.275 m² x 0,1	=	127
2.3	Private Grünflächen (7) (Ziff 2.5) = 6.075 m² x 0,4	=	2.430
2.4	Bäume (21) Vorhandene u. verpflanzte Bäume I. Ordnung: 19 St. x 40 m² x 0,8 =	=	608
	Bäume neu, II. Ordnung: 48 St. x 10 m² x 0,8 =	=	384
	Biotopwert Planung		3.549

Biotopwert Bestand	2.931 Punkte
Biotopwert Planung	3.549 Punkte
Biotopwert Überschuß	618 Punkte

1) Biotoptypen und deren Bewertung nach dem Eingriffs- und Ausgleichs-Bewertungsrahmen des Landes Rheinland-Pfalz. (S. Anlage).

6.2 ALTLASTEN / BODENKONTAMINIERUNG

Das Gebiet ist aufgrund der früheren Nutzungen durch einen Steinmetzbetrieb und durch die Deutsche Bundesbahn (Lager- und Abstellfläche) als altlastenverdächtig einzustufen. Demnach sind z. B. Belastungen durch Schadstoffeinträge in den Untergrund nicht auszuschließen. Weiterhin sind anthropogene Veränderungen wie Schutt, Ablagerungen und Verdichtungen vorhanden bzw. anzutreffen.

Bei Verdachtsflächen dieser Art besteht die Pflicht nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Im Vorfeld dieser Neunutzung des Geländes erfolgten durch die Firma HPC Harress Pickel Consult GmbH Kriftel Erkundungen auf möglicherweise im Untergrund vorhandene Altlasten anhand von 8 Sondierbohrungen.

Die Bodenprofile zeigten, daß das Gelände künstlich aufgefüllt ist. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt bis zu 2,6 m. Das Auffüllmaterial ist durchsetzt mit Steinen aber auch mit Bauschutt und Schlackeresten.

Im Bereich der als umweltrelevant eingestuften Einrichtungen des ehemaligen Granitwerkes wurde lediglich im Bereich des alten Schneideraumes eine Konzentration an aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) in der Bodenluft von 21 mg/m³ und im Bereich der Befüllstelle eines ungesicherten Heizöltankes eine Mineralkonzentration von 527 mg/kg festgestellt.

In beiden Fällen handelt es sich um lokal erhöhte Konzentrationen, die jedoch noch keinen Sanierungsbedarf anzeigen.

Desweiteren enthält das schlackehaltige Anfüllmaterial z. T. etwas erhöhte, nicht auswaschbare Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen (Crom, Kupfer, Nickel, Arsen), die im derzeitigen Zustand ebenfalls nicht sanierungsbedürftig sind.

FAZIT

Bei Aushubarbeiten im Rahmen der geplanten Wohnbebauung sollten aber die auffälligen Bodenmaterialien, die künstliche Auffüllung sowie lokal auftretendes Material mit erhöhten AKW- und MKW-Konzentrationen (Aromatische Kohlenwasserstoffe und Mineralölkohlenwasserstoffe) entfernt, separiert, deklariert und entsprechend der Einstufung nach der Deklaration verwertet bzw. beseitigt werden.

Im Bebauungsplan wird daher die Sentenz des o. g. Abschnittes als Hinweis aufgenommen. (Pkt. 3.1.4 Schriftliche Festsetzungen).

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ - LÄRM

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Sportplatzstraße und der Schienentrasse Weinheim - Bensheim, den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (WA - Gebiet / Festplatz) sowie die in der weiteren Nachbarschaft vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen und Anlagen wurde durch das Ingenieurbüro Genest und Partner in Ludwigshafen/Rhein ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten (Nr. 97 040 vom 20.05.97) wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht und ob die in der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Ausgabe Mai 1987) festgelegten schalltechnische Orientierungswerte erreicht werden können.

Als maßgebliche Lärmquellen waren hier der Schienenverkehr auf der Bahntrasse Weinheim - Bensheim und der Straßenverkehr auf der Sportplatzstraße zu berücksichtigen. Darüber hinaus war auch der von den Veranstaltungen auf dem Festplatz zu erwartende Lärm zu untersuchen. Zusätzlich wurde in dem Gutachten auf die westlich der Bahntrasse gelegenen Sportanlagen und die geplante Umgehungsstraße (Kreisstraße) eingegangen.

SCHIENEN-/STRASSENVERKEHRSLÄRM, FREIZEITLÄRM

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß entlang der Schienentrasse eine Lärmschutzwand erforderlich ist, die bereits bei der Entwurfsplanung mit einer Höhe von ca. 3,5 m festgelegt wurde. Selbst unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzwand werden jedoch vor den der Bahn nächstgelegenen Gebäudeseiten noch Überschreitungen der Orientierungswerte von tags bis zu 15 dB und nachts bis zu 27 dB bewirkt. An der Sportplatzstraße betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber bis zu 7 dB und nachts bis zu 11 dB. In den jeweils rückwärtigen Bereichen der Bebauung können die Orientierungswerte tagsüber weitgehend eingehalten werden, nachts sind jedoch auch hier je nach Lage und Geschoßhöhe noch Überschreitungen bis zu ca. 15 dB zu erwarten.

Da eine Erhöhung der Lärmschutzwand an der Schienentrasse und die Errichtung einer solchen Maßnahme entlang der Sportplatzstraße nicht realisierbar sind, sind objektbezogene Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige, zumutbare Lärmpegel erreicht werden. Bei den Gebäudekomplexen unmittelbar an der Schienentrasse sollte eine Grundrißgestaltung erfolgen, bei der schutzbedürftige Räume möglichst ausschließlich auf den von der Schienentrasse abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Analog ist dies auch bei den Gebäuden unmittelbar an der Sportplatzstraße zum Schutz gegen Straßenlärm zu empfehlen. Wo dies nicht möglich ist sowie bei den restlichen Gebäuden bzw. Gebäudebereichen sind ausreichend schallgedämmte Außenbauteile vorzugeben.

Neben dem Verkehrslärm wurde auch der Lärm ermittelt, der von dem Festplatz innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist, wenn z. B. Volksfeste mit Schaustellern, Bierzelt und dgl. stattfinden. Da gegenüber dem Festplatzlärm kaum wirksame Abschirmmaßnahmen realisierbar sein dürften, sind bei den Volksfesten Beurteilungspegel tags bis zu 75 dB(A) und nachts bis zu 74 dB(A) zu erwarten. Nach der in Baden-Württemberg anzuwendenden Freizeitlärmrichtlinie gelten bei den vorgesehenen Veranstaltungen an maximal 5 Wochenenden während eines Jahres Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (seltene Ereignisse). Somit werden diese Richtwerte tagsüber um bis zu 5 dB und nachts um bis zu ca. 19 dB überschritten, so daß auch zum Schutze vor Freizeitlärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

SPORTANLAGEN WESTLICH DER SCHIENENTRASSE

Westlich der Schienentrasse befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m mehrere Sportanlagen (Sportschützenanlage, Tennisplätze, Fußballplätze, Bolzplatz). In Anbetracht der von der Bahnlinie geprägten Schallsituation innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde im vorliegenden Falle darauf verzichtet, den vor der geplanten Bebauung zu erwartenden Sportanlagenlärm exakt zu ermitteln und nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung-18 BImSchV im Hinblick auf die dort festgelegten Schallimmissionsrichtwerte zu beurteilen.

Geht man für eine überschlägige Beurteilung davon aus, daß von einer Sportanlage ein Schallleistungspegel im Mittel von ca. 100 bis 110 dB(A) bewirkt wird, so ist bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigtung von Abschirmwirkungen in 200 m Abstand ein Immissionspegel von ca. 42 bis 52 dB(A) zu erwarten. Geht man desweiteren davon aus, daß die Sportanlagen mit dieser Lärmemision ausschließlich tagsüber genutzt werden kann, so sind bei einer Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) als Richtwerte vorgegeben. Nach den Ergebnissen der Überschlagsrechnung werden somit diese Immissionsrichtwerte erreicht bzw. im ungünstigsten Falle geringfügig überschritten. Aufgrund der von der Bahntrasse

geprägten Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebietes mit wesentlich höheren Lärmpegeln ist davon auszugehen, daß innerhalb der geplanten Bebauung keine Beeinträchtigungen durch den Sportanlagenlärm zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang kann auch auf § 5, Abs. 1 der Sportanlagenlärmschutzverordnung verwiesen werden, wo ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß von Vorgaben oder Anordnungen bezüglich des Sportlärms abgesehen werden soll, wenn die von der Sportanlagen ausgehenden Geräusche durch vorherrschende Fremdgeräusche überlagert werden.

GEPLANTE UMGEHUNGSSTRASSE AUF DER WESTSEITE DER SCHIENENTRASSE

Auf der Westseite der Schienentrasse ist parallel zu den Gleisanlagen eine Umgehungsstraße (Kreisstraße) geplant. Diese nach Angaben des Auftraggebers bisher nur informativ in Planunterlagen eingetragene Straße ist im Rahmen des für sie zu beantragenden Genehmigungsverfahrens auch in schalltechnischer Hinsicht zu beurteilen, so daß davon auszugehen ist, daß im Zuge dieses Straßenbaus evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen vom Straßenbauträger geplant und ausgeführt werden.

FAZIT

Das Gutachten Nr. 97 040 kommt bezüglich des Schienenverkehrslärmes zu dem Ergebnis, daß bei den Gebäuden in den Planfeldern F und K entlang der Bahntrasse, trotz der Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand, insbesonders in den Ober- und Dachgeschossen die Richtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten werden. Da eine Erhöhung der Lärmschutzwand aus städtebaulichen Aspekten nicht erfolgen soll, sind objektbezogene Schallschutz-maßnahmen vorgesehen. Im Bereich der Dachgeschosse der Planfelder F und K bedeutet dies jedoch sehr aufwendige Dach- und Dachfensterkonstruktionen, sodaß man zu dem Ergebnis gelangte, einen Ausbau der entsprechenden Dachgeschosse zu Wohnzwecken zu untersagen bzw. darauf zu verzichten.
In den Obergeschossen sollten zudem die Aufenthaltsräume nur auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die entsprechenden Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan aufgenommen. Das Lärmgutachten wurde daher bzgl. der Problematik des Dachgeschossausbaues in den Planfeldern F und K überarbeitet und ergänzt. (Neues Gutachten Nr. 97 040 A vom 14.10.97).

Bezüglich des Freizeitlärmes (Festplatz) sind ebenfalls Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten, da gegenüber dem Festplatzlärm kaum wirksame Abschirmmaßnahmen realisierbar sind. Bei dem Festplatz handelt es sich um eine bereits vorhandene Einrichtung, die zum kulturellen Bestandteil des Gemeindelebens gehört, so daß Überschreitungen des Lärmpegels hingenommen werden müssen. Zur Minderung der Lärmbelästigungen werden neben objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen folgende weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

1. Der Nutzungszeitraum für den Festplatz wird auf max. 3 Wochenenden pro Jahr limitiert.

2. Die von Schaustellern und Festplatznutzern bewirkten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) werden auf einen Wert von 75 dB(A)/m² am Tage und <70 dB(A)/m² in der Nacht begrenzt.

Zur Einhaltung der IFSP wird durch die Gemeinde bei anstehenden Veranstaltungen auf dem Festplatz die Nutzung desselben nach Art, Zeit und Umfang individuell geprüft und geregelt. Von einer pauschalen Regelung bzgl. der Belegung und Nutzungszeiten sieht die Gemeinde ab, da die Nutzung des Festplatzes auch für Vereinsfeste mit unterschiedlichem Charakter zur Verfügung gestellt wird, und diese keine regelmäßigen bzw. keine turnusgemäß wiederkehrenden Veranstaltungen darstellen.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, daß die Belange des Lärmschutzes bzgl. Verkehrs- und Freizeitlärm ausreichend berücksichtigt werden. Ferner ist auch noch darauf hinzuweisen, daß durch die Neubebauung mit den passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse eine Verbesserung der Wohnqualität auch für die vorhandene Bebauung um das Plangebiet eintritt.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ - LUFT

Luftverunreinigungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Durch die geplante Versorgung des Baugebietes mittels Gas als Heizmedium ist eine Verschlechterung der Luftqualität nicht gegeben.

6.5 STRAHLENSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt nach bisherigen Erkenntnissen nicht im Wirkungsbereich von ausstrahlenden Nutzungen (Freileitungen - Kraftwerke), so daß sich für die Planung keine Restriktionen ableiten lassen.

6.6 WEITERE GEFÄHRDUNGEN

sind zur Zeit nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.
Ein Handlungsbedarf besteht somit nicht.

7. Kenndaten

Bruttobauland	20.128 m²	100,00 %	-
Öffentl. Verkehrsfläche	2.619 m²	13,01 %	100,00 %
(Stellplätze	180 m²	0,90 %	6,87 %
Verkehrsgrün	152 m²	0,75 %	5,80 %
Straßenfläche:	2.287 m²	11,36 %	87,33 %)
Öffentl. Grünfläche:	1.190 m²	5,91 %	-
Fläche für Versorgungsanlagen:	468 m²	2,33 %	-
Nettobauland	15.851 m²	78,75 %	100,00 %
(WA-Gebiet	12.210 m²	60,66 %	77,03 %
SO/Festplatz	3.641 m²	18,09 %	22,97 %)

Vom Nettobauland für WA-Gebiet enfallen auf:

Flurst. Nr. 2149/44	436 m²
Flurst. Nr. 2149/45	608 m²
Grdst. WHS Bräuer	622 m²
Restfläche WA-Gebiet	10.544 m²

8. Wohn- und Besiedlungsdichte

(Nur Restfläche WA-Gebiet: 10.544 m²)

Die Belegungsdichte wird mit 2,75 Personen pro Wohneinheit angenommen.

Geplante Wohneinheiten (WE)	47 WE
Einwohner	ca. 130 Personen
Nettowohndichte	ca. 123 Personen/ha
Nettobauland/Person	ca. 81 m²/Person

9. Kostenschätzung / Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten belaufen sich

für	auf DM
Straßenbau	700.000,--
Straßenbeleuchtung	75.000,--
Grünflächen (Verkehrsgrün)	30.000,--
Lärmschutz	240.000,--

Gesamt:	1.045.000,--
	=========

Der Gemeinde Laudenbach entstehen keine Kosten, da diese vom Erschließungsträger übernommen werden. Die Regelung erfolgt über einen Erschließungsvertrag.

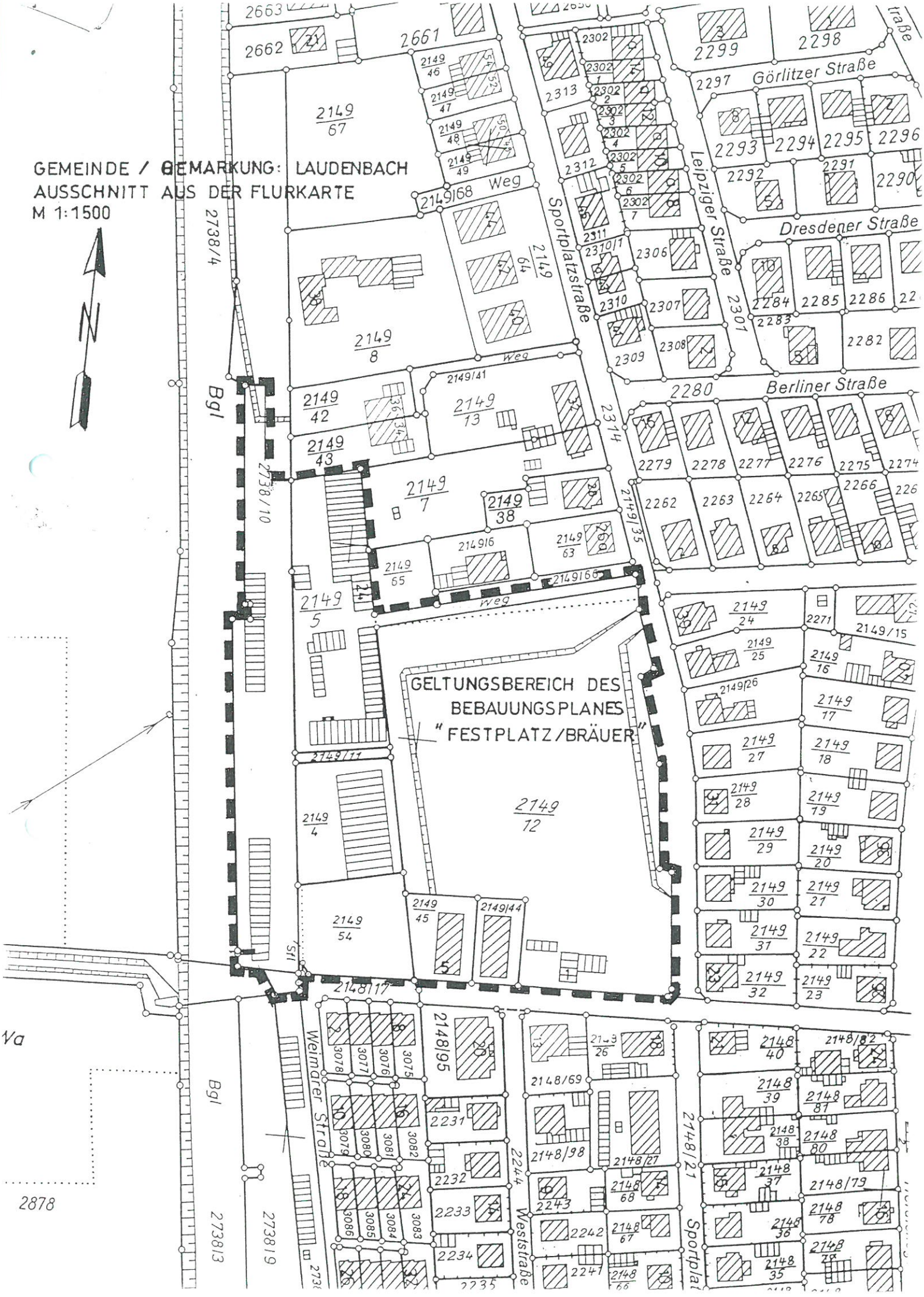
10. Bodenordnung

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden nach Maßgabe des Baugesetzbuches durchgeführt.

Hockenheim/Laudenbach, den 12.10.1998

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS-BEWERTUNGSRAHMEN (LAND RHEINLAND-PFALZ)

	BIOTOPTYPEN	WERTFAKTOR
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Rebflächen	0,3
5.	Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- + Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, priv. Grünflächen in Misch-+ Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentl. Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9[1], Ziff. 20 + 25 Baugesetzbuch)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen - soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laubmischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Flächenwert: Bäume I. Ordnung - je 40 qm Bäume II. Ordnung - je 20 qm	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0


GEMEINDE / GEMARKUNG: LAUDENBACH
AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE
M 1:1500
N
GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"FESTPLATZ/BRÄUER"
Görlitzer Straße
Leipziger Straße
Dresdener Straße
Berliner Straße
Sportplatzstraße
Weimarer Straße
Weststraße
Weg
Bgl
2149/67
2149/8
2149/64
2149/42
2149/43
2149/13
2149/7
2149/38
2149/5
2149/12
2149/4
2149/54
2149/45
2149/44
2148/95
2148/17
2149/168
2149/41
2149/16
2149/65
2149/63
2149/35
2149/11
2738/4
2738/10
2738/13
2738/19
2878
Va