1. Fertigung

Bebauungsplan
'Laudenbach Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan II,
Teilgeltungsbereich 1'
Gemeinde Laudenbach, Rhein-Neckar-Kreis
(B-Plan 'Süd II')

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9(8) BauGB

Eingegangen am
15. MAI 1998
15.5.1998
Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg

Auftraggeber:

Gemeinde Laudenbach
Postfach 1161

69510 Laudenbach

Auftragnehmer:

Eichler, Schauss und Partner
Erbacher Str. 4

64283 Darmstadt

INHALTSVERZEICHNIS:

		Seite
1.0	**Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung**	1
2.0	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	3
3.0	**Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**	3
3.1	Bebauungskonzept, Bauformen, Dichte	4
3.2	Erschließung	6
	• Äußere Erschließung	6
	• Innere Erschließung	7
3.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.4	Spielplätze, Versorgungseinrichtungen	8
3.5	Gestalterische Festsetzungen	9
3.6	Schallimmissionen und Festsetzung von Schutzmaßnahmen	9
	• Schallimmissionsberechnungen	10
	• Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen	11
3.7	Bestehendes Landschaftspotential, grünplanerische Festsetzungen und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	12
	• Grünplanerische Maßnahmen	13
	• Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 8 a BNatSchG	14
3.8	Auswirkungen der Planung	14
	• Technische Infrastruktur/Versorgung	14
	• Auswirkungen auf bereits bebaute Gebiete	15
	• Realisierung des Bebauungsplans / Kosten	16
4.0	**Zusätzliche Hinweise für Bauinteressenten**	17

1.0 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 'Laudenbach Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan II' ('Süd II') besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Teilgeltungsbereich 1 beinhaltet im wesentlichen die Bebauung am Südrand Laudenbachs und umfaßt die unten dargestellten Flurstücke. Teilgeltungsbereich 2 liegt großflächig westlich der Autobahn A 5, beinhaltet ausschließlich die Ausgleichsmaßnahmen und ist in einem separaten Planwerk mit Begründung dargestellt.

Die Grenze des Teilgeltungsbereichs 1 des Bebauungsplans 'Laudenbach Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan II' verläuft im Norden mittig in der Straße 'Südring' bzw. grenzt an die Bebauung des Plangebiets 'Laudenbach-Süd'. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die 'B 3', im Westen an die Bahnlinie Heidelberg/Frankfurt(M). Die Südgrenze verläuft etwa 100 - 110 m südlich zur jetzigen Bebauungsgrenze und entspricht der im F-Plan dargestellten zukünftigen Südgrenze der Bebauung Laudenbachs.

An einigen Stelle überschneidet die Geltungsbereichsgrenze geringfügig das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet 'Laudenbach Süd' (siehe umseitigen Plan), um die Erschließung und die Nutzbarkeit von einigen Flurstücken zu verbessern. Die Straßenaufteilung des 'Südrings'ist nicht mehr im B-Plan festgesetzt,sondern erfolgt im späteren Straßenentwurf.

In allen Überschneidungsbereichen wird durch die Aufstellung des Bebauungplans 'Laudenbach-Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan II' gleichzeitig der Bebauungsplan 'Laudenbach-Süd' aufgehoben und geändert.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Darin enthalten sind folgende Flurstücke:

Gewann 'Ätzäcker':
1875/2 tw., 1991 tw., 1992 tw., 1993 tw., 1994 tw., 1995 tw., 1997 tw., 1998 tw., 1999, 2000, 2002 tw., 2003 tw., 2004 tw., 2005 tw., 2006 tw., 2007 tw., 2008 tw., 2008/1 tw., 2009 tw.

Gewann 'Obere Beinäcker':
2012 tw., 2013 tw., 2013/1, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019/1, 2019/2 tw., 2020 tw., 2021 tw., 2022 tw., 2024 tw., 2025 tw., 2030 tw., 2031 tw., 2032 tw., 2033 tw., 2034 tw., 2035/1 tw., 2036 tw., 2037 tw., 2038, 2039, 2039/1, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2048/2, 2050, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2058, 2058/1, 2059.

Gewann 'Binsenäcker':
377/1, 378, 379, 380, 380/1, 381, 384 /3, 385, 386, 526, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 tw., 535 tw., 536 tw., 537 tw., 537/1 tw., 538 tw. 539 tw., 540 tw.

Außerdem die Straßen- bzw.Wegeparzellen:
533/1 tw., 2048/1, 2734 tw., 3220 tw., 3221 und 3225 tw.

Das Gebiet 'Laudenbach Süd' ist z.Z. zu über 95% bebaut. Die geplante Erweiterung 'Süd II' soll einen Teil des im Regionalplan und Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnungsbedarfs in der zweiten Hälfte der 90-er Jahre abdecken.

Mit der Planung für das Gebiet 'Süd II' wird der nicht zur Rechtskraft geführte Planteil des B-Plans 'Laudenbach Süd' erschließungstechnisch und städtebaulich in Gesamtheit zum Abschluss gebracht. Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan die endgültige Südgrenze der Bebauung Laudenbachs definiert und mit der sich südlich anschließenden Planung ein orts- und landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

2.0 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 15.12.1987 ist die Fläche des B-Plans 'Süd II' als Erweiterungsfläche mit der Kennzeichnung 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Der nördlich an das Planungsgebiet grenzende Bebauungsplan 'Laudenbach-Süd' ist am 14.08.1976 in Kraft getreten. Durch die vorliegende Planung werden geringe Teilflächen des Bebauungsplans 'Laudenbach-Süd' geändert.

Das südliche Ende des Lärmschutzwalls an der B3 liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Zulässigkeit dieser Festsetzung im Landschaftsschutzgebiet wurde mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als 'Grabeland' mit 'Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' dargestellt.

Für diese Fläche sowie einen schmalen Streifen südlich des Grabelands soll ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden. Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Nutzung und Gestaltung des Grabelands und der sogenannten 'Südspange' Laudenbach, die die B 3 mit der Kreisverbindungsstraße westlich der Bahnlinie und den dortigen Siedlungsteilen von Laudenbach verbindet. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans war eine 1. Änderung des F-Plans. Diese Änderung wurde am 20.01.1995 wirksam.

3.0 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Als Antwort auf konkret bestehenden Siedlungsdruck innerhalb des Gemeindegebiets Laudenbachs wurde die Ausweisung weiterer Siedlungsfläche und Aufstellung des Bebauungsplans 'Laudenbach Süd II' beschlossen.

Ziel ist es, im direkten Anschluß an die südlichen, im Zusammhang bebauten Ortsteile der Gemeinde neues Wohnbauland für ca. 120 - 150 Haushalte bereitzustellen und den künftigen Ortsrand landschaftsgestalterisch und städtebaulich zu definieren.
Die untergeordneten thematischen und sachlichen Ziele sind in den entsprechenden Themenabschnitten 3.1 bis 3.7 dargestellt.

3.1 Bebauungskonzept, Bauformen, Dichte

Auf einer Gesamtfläche (Bruttobauland) von ca. 7,50 ha können ca. 100 - 110 Grundstücke mit unterschiedlichen Größen von ca. 350 qm bis ca. 900 qm zugeteilt werden.

Nach Realisierung der Planung kann das Gebiet Wohnfläche für ca. 400 - 450 Einwohner bieten.

Der Bebauungskonzeption ist eine intensive Beteiligung aller Grundstücksbesitzer im Planungsgebiet vorausgegangen. Den Vorstellungen und Wünschen der Bürger ist dabei weitestgehend Rechnung getragen worden, so daß besonders die Ansprüche bezüglich der Grundstücksgrößen und Bauformen Berücksichtigung im Bebauungskonzept gefunden haben.
Diese Vorgehensweise hatte aber auch eine deutliche Einschränkung des planerischen Spielraums zur Folge, insbesondere in bezug auf die Möglichkeiten baulicher Verdichtung und verdichteter Bauweisen.

Das Bebauungskonzept sieht eine einfach abgestufte Bebauungsdichte und Gebäudehöhe vor.
Den nördlichen Anschluß des Plangebietes an die bebaute Ortslage entlang des 'Südrings', einer Straße mit innerörtlicher Sammelfunktion, bildet eine verbindlich zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen (max. Traufhöhe 6,3 m).
Die übrige Bebauung ist mit einer eingeschossigen Bauweise mit Kniestock als freistehende Einzel- oder Doppelhausbebauung konzipiert (max. Traufhöhe 4,2 m).
Im 'Allgemeinen Wohngebiet WA 10' wurden wegen der größeren Tiefen und Breiten der überbaubaren Grundstücksflächen die Traufhöhen auf 3,5 m festgesetzt.

Zur Unterstützung einer kleinräumigen Quartiersbildung und zur räumlichen Gliederung des Planungsgebiets sind als städtebauliches Konzept auch Wohnhöfe geplant, die neben der Erschließung der sie umgebenden Grundstücke auch als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsfläche von den Anliegern genutzt werden sollen. Auf eine klare und eindeutige Trennung von Verkehrsflächen und Spiel- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Wohnhöfe ist in der Entwurfs- und Ausbauplanung zu achten.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich ausgewogenen Entwicklung der Nutzungen und Bauformen werden Nutzungsbeschränkungen im Rahmen des § 1(6) BauNVO erlassen. So sind Betriebe

des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten die relativ kleinteilige geplante Baustruktur sprengen und zu störendem Zielverkehr führen würden. Ein Bedarf für diese Nutzungen war zudem nicht erkennbar.

In den Mischgebieten sind gemäß § 1(5) und § 1(6) BauNVO die Errichtung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 3 sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Aus Gründen der städtebaulichen Harmonie innerhalb des eher kleinräumigen Plangebietes wird für alle Baugebiete dieses Bebauungsplans ein ähnliches Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Dies führt auch dazu, daß in dem Mischgebiet MI 1 nicht die maximale Ausnutzung nach § 17(1) BauNVO, sondern - in Anlehnung an die Allgemeinen Wohngebiete - eine Grund-/Geschoßflächenzahl von 0,4/0,8 zugelassen wird.

Im Gebiet MI 2 und MI 3 ist eine höhere Grundstücksausnutzung aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Hier beträgt die Grund-/Geschoßflächenzahl 0,6/1,0.

In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) verlangen die besonderen städtebaulichen Ansprüche zur Ortsrand- und Straßenraumgestaltung ergänzende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO). Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wurde - mit Ausnahme der Gebiete am Südring, für die eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt ist - zugunsten der Festsetzungen von Gebäudehöhen verzichtet, da mit letzterer die städtebaulichen Planungsabsichten eindeutiger und besser erreichbar sind.

Die Nutzungsdaten für das Planungsgebiet sind wie folgt:

Gesamtfläche (Bruttobauland)		**7,50 ha**
Erschließungsfläche, gesamt		**1,16 ha**
- Verkehrsberuhigter Bereich inkl. öffentl. Stellplätzen	7.608 qm	
- Sonstige Verkehrsflächen inkl. Teilfl. des Südrings/B3 (1.975 qm) und der Hurststraße (120 qm)	3.999 qm	
Öffentliche Grünfläche, gesamt		**0,75 ha**
- Kinderspielplätze	1.109 qm	
- Grünanlage 'Alter Wasserbehälter'	365 qm	
- Fläche für Lärmschutzwälle	5.431 qm	
- sonstige Anlagen	603 qm	
Versorgungsflächen		**0,004 ha**
Nettowohnbauland, gesamt		**5,586 ha**

Anzahl der Grundstücke gesamt **ca. 100 - 110**

- davon
  im Allgemeinen Wohngebiet ca. 92 (90 bis 94)
  im Mischgebiet ca. 15 (12 bis 17)

Verteilung der Haustypen

Grundstücke mit
- Einzelhäuser (abhängig von Anzahl der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen) ..... 70 bis 96
- Doppelhaus-Einheiten (abh.v.Einzelhausanzahl) max. 20
- Reihenhaus-Einheiten (abh.v.Einzelhausanzahl) 6 bis 20

3.2 Erschließung

- Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet ist sowohl im Norden als auch im Süden an alle wichtigen vorhandenen Straßen und Wege angeschlossen. Die Fahrerschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt von Norden über das vorhandene Straßennetz, wobei der 'Südring' und die 'Hurststraße' teilweise die Funktion von Sammelstraßen übernehmen.

Nach einer Realisierung der 'Südspange' südlich des Planungsgebietes kann das Planungsgebiet zusätzlich über zwei Anschlüsse an diese angebunden und so auch von Süden erschlossen werden. Durch den Bau der 'Südspange' mit Anschluß an die westlich der Bahn liegenden Siedlungsteile von Laudenbach (Gewerbegebiet, Sport- und Freizeitgebiet) wird die Ortsdurchfahrt im Zuge der 'B 3' und insbesondere der 'Südring' vom Zielverkehr nach Laudenbach-West entlastet.

Die Realisierung der 'Südspange' mit Anschluß an die Kreisverbindungsstraße Heppenheim/Weinheim, die gemäß Generalverkehrsplan und Flächennutzungsplan eine wesentliche und wichtige Ergänzung des örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes darstellt, birgt jedoch die Gefahr, daß auf dem 'Südring' und den Straßen des Gebietes 'Süd II' ein Schleichverkehr auf die Kreisverbindungsstraße über den Anschluß Laudenbach-Süd entsteht, der sowohl den 'Südring' als auch das Planungsgebiet selbst wieder stärker belasten kann.

Aus diesem Grund ist die innere Erschließung des Planungsgebietes so konzipiert, daß ein Ein- und Ausfahren auf die 'Südspange' für die Bewohner des Gebietes möglich ist, ein Durchfahren des Gebietes für Fremdverkehr jedoch erschwert wird.

Diese Erschwerung der Durchfahrungsmöglichkeit des Gebietes 'Süd II' wird zum einen durch eine versetzte Anordnung der N-S-Straßenabschnitte, zum anderen durch die Festsetzung der gesamten inneren Erschließung als 'verkehrsberuhigter Be-

reich' bewirkt. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs zielt neben der verkehrslenkenden Wirkung vor allem jedoch darauf ab, innerhalb des Planungsgebietes eine größtmögliche Wohn- und Wohnumfeldqualität zu erzielen.

- Innere Erschließung

Im Bebauungsplan sind die der Erschließung dienenden Straßen, Wege und Plätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der planungsrechtlichen Widmung 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Darüberhinaus sind im Bebauungsplan lediglich die Breiten der Verkehrsflächen festgesetzt. Diese betragen 6,50 m für die stärker belasteten Straßen und 5,00 m für die geringer belasteten Straße und Wohnwege.

Die Gestaltung und Aufteilung der Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs insgesamt und innerhalb der einzelnen Straße, Wege und Plätze wird in einer gesonderten Straßenentwurfsplanung in größerem Maßstab festgelegt. Im Bebauungsplan sind also in der Verkehrsfläche des verkehrsberuhigten Bereichs auch Verkehrsgrünflächen, Flächen für öffentliche Stellplätze und Sonderflächen z.B. nur für Fußgänger oder Radfahrer enthalten.
Die Erschließung des Gebietes mit Lastkraftwagen sowie mit Versorgungs-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen (16 t/2,5 m) ist grundsätzlich gewährleistet, wobei auch der Begegnungsfall LKW/LKW in Teilabschnitten des Straßennetzes durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ermöglicht werden soll.

Der Hauptrad- und fußweg von Laudenbach nach Hemsbach wird geradlinig und in aufgewerteter Form durch das Planungsgebiet über die spätere Südspange nach Süden geführt. Über diesen kombinierten Rad- und Fußweg können durch planungsrechtlichen Ausschluß von Ein- und Ausfahrten keine angrenzenden Grundstücke erschlossen werden.

Die Wege entlang des Siedlungsrandes dienen der Pflege bzw. Erschließung der angrenzenden Freiflächen (Lärmschutzwälle, Grabeland, Ackerflächen).

Ein kombinierter Geh- und Radweg ist am östlichen Rand des Planungsgebiets an der 'B 3' als regionaler Radweg in der erforderlichen Breite festgesetzt.

Aufgrund der zeitweilig sehr hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet und der bereits gebauten Anschlußhöhen von Straßen und Wegen im Gebiet 'Süd' werden die Straßen und Wege im Planungsgebiet voraussichtlich 0,60 - 1,00 m über dem derzeitigen Geländeniveau liegen.

3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Planungsziel für die Anordnung und Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist es, diese Gebäude möglichst in

den Bebauungszusammenhang der Hauptgebäude zu integrieren. Es soll vermieden werden, daß Garagen und überdachte Stellplätze als freistehende Baukörper in den Gartenzonen errichtet werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist es i.d.R. möglich, daß die Garagen und überdachten Stellplätze beidseitig der Hauptgebäude als Grenzgebäude errichtet werden. Dadurch entsteht für den privaten Bauherrn eine Wahlmöglichkeit oder auch die Möglichkeit zur Errichtung von beidseitigen Garagen und überdachten Stellplätzen. Nur in Einzelfällen wurden zusätzlich Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze gesondert festgesetzt.

Sonstige Nebenanlagen können auf den Grundstücken nach Maßgabe der Landesbauordnung frei angeordnet werden, allerdings ist die Anlage von Stellplätzen in den hinteren Grundstücksteilen (Gärten) zum Schutz der nachbarschaftlichen Interessen und zur Sicherung der Wohnqualität ausgeschlossen.

3.4 Spielplätze, Versorgungseinrichtungen

Im Planungsgebiet sind zwei Kinderspielplätze für Kinder bis zu 12 Jahren vorgesehen. Der südlich der Hurststraße gelegene Spielplatz ist auch für Kinder des bereits bebauten Gebiets 'Süd' vorgesehen, da hier derzeit ein zusätzlicher Bedarf besteht.

Der an Planstraße A im östlichen Teil des Planungsgebiets gelegene Spielplatz ist für Kinder aus diesem Teil des Planungsgebiets vorgesehen.

In den Wohnhöfen (verkehrsberuhigter Bereich) können zusätzlich Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden, die jedoch von den Verkehrsflächen abgegrenzt werden müssen. Die hierfür erforderliche Flächenaufteilung und konkrete Gestaltungsplanung erfolgt ebenfalls im Rahmen der Entwurfsplanung für den verkehrsberuhigten Bereich.

Die beiden im Plan festgesetzten Kinderspielplätze sind so angeordnet, daß die von ihnen ausgehende Lärmemissionen möglichst geringe Belästigungen bei den direkten Anliegern erzeugen. Falls erforderlich, sind die Spielplätze auf ihren lärmempfindlichen Seiten mit einer Mauer als Lärmschirm zu versehen. Die Verteilung von Spielgeräten und Nutzungen auf den Spielplätzen ist so vorzunehmen, daß auf Gebäude- und Freiflächennutzungen der Nachbargrundstücke Rücksicht genommen wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll die Planung für eine Bolzwiese unmittelbar südlich der Bebauung im anschließenden Bebauungsplan für die 'Südspange' und das Grabeland aufgenommen werden.

Flächen Spielplätze gesamt		**0,110 ha**
- davon		
Kinderspielplatz (Hurststraße)	473 qm	
Kinderspielplatz (WA 10/Planstr. A)	636 qm	

Eine kleinere öffentliche Grünfläche (Parkanlage um den ehemaligen Wasserbehälter an der B 3) bietet den Bewohnern Möglichkeiten für Freizeit und gemeinschaftliche Aktivitäten.

An sonstigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen im Planungsgebiet übernimmt der Bebauungsplan nachrichtlich die Fläche der bereits bestehenden Umspannstation an der Hurststraße. Darüberhinaus werden zwei zusätzliche Standorte am südlichen Bebauungsrand (WA 10) und im Osten des Plangebiets (WA 12 und 13) angeboten.

Die Stadtwerke Weinheim planen die Errichtung einer Gasreglerstation am Fuß des südlichen Teils des Lärmschutzwalls an der Bahntrasse.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der privaten Freiflächen sind weitgehend an die des Gebietes 'Laudenbach-Süd' angeglichen. Sie dienen der Entwicklung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes und zielen auf die für die optische Wirkung des Gebietes wesentlichen Elemente von Gebäude- und Freiraumgestaltung.

Die Aussagen zur Gestaltung der Dächer und zur Bemessung von Sockeln bezwecken eine ausgewogene Höhenentwicklung der Baukörper. Dies ist sowohl für ein befriedigendes Erscheinungsbild des Straßenraumes, als auch für die Gestalt des Ortsrandes von entscheidender Bedeutung. Der gesetzte Rahmen läßt dabei soviel Spielraum, daß keine Monotonie bei der Baukörpergestaltung entsteht.
Die Festlegungen zu Material, zur Fassadengestaltung und zu Einfriedungen sollen dazu beitragen, grobe Verunstaltungen auszuschließen und dem Gebiet einen eigenen, spezifischen Charakter zu geben.

Beschränkungen bei der Errichtung von Antennen und Freileitungen sollen ebenfalls eine Verunstaltung des Ortsbildes und des Straßenraums verhindern.

3.6 Schallimmissionen und Festsetzung von Schutzmaßnahmen

Das Planungsgebiet wird auf seiner Nordseite (Südring), Ostseite (B 3) und Westseite (Bahnlinie) von drei lärmemittierenden Verkehrstrassen tangiert. Auf der Südseite des Planungsgebietes ist in einem Abstand von ca. 50 m zur südlichen Bebauungsgrenze des Planungsgebietes die Anlage der 'Südspange' als Verbindung zwischen 'B 3' und 'Kreisverbindungsstraße' geplant. Über den Zeitpunkt der Realisierung der 'Südspange' können z.Zt. noch keine verbindlichen Aussagen gemacht werden.

- Schallimmissionsberechnungen

Für die Ermittlung der Schallimmissionen im Planungsgebiet wurde ein Gutachten erarbeitet, dem die Einzelergebnisse zu entnehmen sind (Schalltechn. Untersuchung, Firma Fritz GmbH, vom 06.08.97). Diese Untersuchung berechnet die Immissionen im Planungsgebiet für zwei Betrachtungsfälle:

1. Status quo: Berücksichtigung der Bahntrasse, des 'Südrings' und der 'B 3' mit den derzeitigen Belastungen.

2. Prognosestatus mit 'Südspange' und Anschluß an die Kreisverbindungsstraße: Berücksichtigung der Bahntrasse mit zusätzlicher Abschirmung durch die Rampe der Bahnüberführung der 'Südspange' und Berücksichtigung des 'Südrings' und der 'B 3' mit Entlastungswirkung durch die 'Südspange'.

Einer Beurteilung der Immissionspegel zugrunde gelegt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von 45/55 dB(A) für WA-Gebiete und 50/60 dB(A) für Mischgebiete.

Bei Betrachtungsfall 1 (Status quo) ergeben sich die größten Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber unmittelbar südlich des 'Südrings' und westlich der 'B 3'; nachts zusätzlich im Gebiet unmittelbar östlich der Bahntrasse.

Bei Betrachtungsfall 2 (Prognose 'Südspange') ergeben sich tagsüber nur insgesamt geringe Überschreitungen der Orientierungswerte, nachts jedoch eine deutliche Überschreitung von 7-8 dB(A) bei den äußersten westlichen und südwestlichen Gebäuden im Planungsgebiet und in geringerem Umfang bei der ersten Gebäudezeile westlich der 'B 3'.

Die insgesamt ungünstigere Immissionssituation an der Bahntrasse für den Nachtzeitraum resultiert daraus, daß die Emissionspegel der Bahn Tag und Nacht nahezu gleich sind, während der der Beurteilung zugrunde gelegte Orientierungswert der DIN 18005 nachts um 10 db(A) reduziert ist.

Die problematischsten Immissionsbereiche im Planungsgebiet sind trotz Abschirmung durch einen Lärmschutzwall der westliche und südwestliche Teil des Planungsgebietes für den Nachtzeitraum und die Bebauung unmittelbar südlich des 'Südrings' für den Tageszeitraum.

Insgesamt betrachtet sind die Ergebnisse des Betrachtungsfalls 2 (Prognose 'Südspange') deutlich günstiger für das Planungsgebiet als die des Betrachtungsfalles 1 (Status quo).

Die aufgrund der Berechnungen festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sollen grundsätzlich die geplante, zukünftige Entwicklung berücksichtigen. Da im vorliegenden Planungsfall die Realisierung der 'Südspange' und 'Kreisverbindungsstraße' jedoch zeitlich nicht bestimmbar ist und auch

mit einer Nichtrealisierung gerechnet werden muß, werden für den Bebauungsplan 'Süd II' beide Betrachtungsfälle den Festsetzungen zugrunde gelegt. Damit wird planerisch sichergestellt, daß der erforderliche Schallschutz auch ohne 'Südspange' bereits ab Beginn der Bebauung im Gebiet 'Süd II' hergestellt wird. Ein späterer Bau der Südspange würde dann eine zusätzliche Entlastung, vor allem am 'Südring' und an der 'B 3', bewirken.

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Stellungnahme des Baurechtsamtes vom 09.10.97 bezüglich der Lärmschutzmaßnahmen wurde durch die Gemeinde und den beauftragten Gutachter Fa. Fritz GmbH eine Abstimmung gesucht. Dabei wurden die Lärmpegelbereiche in den Festsetzungen des Bebauungsplans (Stand: 2.Offenlage) in 2 Lärmschutzzonen um einen Lärmpegelbereich auf die unten angegebenen Werte angehoben. Eine sachliche Begründung für diese Planänderung ist der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 31.10.97 zur Schalltechnischen Untersuchung und zur o.g. Stellungnahme des Baurechtsamtes zu entnehmen.

Auf der Westseite des Planungsgebietes wird der nördlich vorhandene Lärmschutzwall über das Planungsgebiet hinaus nach Süden bis zur geplanten Rampe der Südspange verlängert. Die Höhe des nördlich vorhandenen Lärmschutzwalls mit 5,0 m ab OK Schiene wird auch für das Gebiet 'Süd II' beibehalten. Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalls würde eine nur geringe zusätzliche Entlastung für nur wenige Grundstücke erzielen, da die erforderlichen, seitlichen Zusatzlängen des Walls nicht zur Verfügung stehen oder nicht erhöht werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird eine zusätzliche Erhöhung des Lärmschutzwalls ebenfalls negativ beurteilt, da dadurch die Wohnqualität, insbesondere im Außenbereich, durch Verschattung der Grundstücke und Gebäude mit einer Erhöhung des Walls zunehmend beeinträchtigt würde. Es wird deshalb als städtebaulich für sinnvoller erachtet, in zwei Schutzgebieten (Lärmschutzzone 1 und Lärmschutzzone 2) an der Bahnlinie einen objektgebundenen Schallschutz des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 festzusetzen.

Auf der Ostseite des Planungsgebiets verläuft die 'B 3' in leichter Hanglage. Aufgrund dieser topografischen Situation können die Immissionen nur mit einer Kombination von niedrigem Wall von 1 m Höhe und objektgebundenen Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Die Mittelungspegel an den der 'B 3' direkt zugewandten Gebäudeseiten liegen im Bereich des Lärmpegelbereichs III.

Entlang des 'Südrings' können aufgrund der städtebaulichen Lagebedingungen nur objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Der 'maßgebliche Außenlärmpegel' gemäß DIN 4109 entspricht für die direkt dem 'Südring' zugewandten Gebäudeseite dem Lärmpegelbereich III. Die rückwärtigen, also südlichen Gebäudeseiten sind aufgrund der Eigenabschirmung weniger problematisch.

Bei einer Realisierung der 'Südspange' kann allerdings mit einer spürbaren Verkehrsmengenentlastung und damit auch Lärmreduzierung auf dem 'Südring' und der 'B 3' gerechnet werden.

Die Bebauung am südlichen Siedlungsrand des Planungsgebiets ist durch Lärmemissionen einer zukünftigen 'Südspange' nicht betroffen. Ein objektgebundener Schallschutz ist hier nicht erforderlich.

3.7 Bestehendes Landschaftspotential, grünplanerische Festsetzungen und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Das Planungsgebiet ist in der bestehenden Situation überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die im östlichen Teil von Grabeland und z.T. ungepflegten, in einem Fall durch Sukzession zu einem Feldgehölz entwickelten Streuobstwiesen durchsetzt sind.

Die Entscheidung für die Ausweisung eines Baugebietes an diesem Standort und dieser Größe erfordert eine Abwägung zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung einerseits und der Landschaftspflege andererseits.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind vor allem zwei Ziele der Bauleitplanung für diesen Bereich zu nennen, die sich aus der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1(5) BauGB ableiten: die geordnete Bereitstellung von Bauland für den regionalplanerisch und im Flächennutzungsplan prognostizierten Bedarf, sowie die Entwicklung eines orts- und landschaftsgerechten Siedlungsrandes (vgl. 1.0).

Die landschaftspflegerischen Belange, die gleichrangig neben den vorgenannten dem Zielkatalog der Bauleitplanung nach § 1(5) BauGB angehören, bestehen in dem hier betrachteten Gebiet zum einen in dem weitmöglichsten Schutz der vorhandenen Extensivbereiche als Lebensraum für Flora und Fauna. Zum anderen ist der Erhalt der freien Landschaft in ihrer Gesamtheit - besonders im Bereich der Bergstraße - als "Grünzäsur" zwischen den Ortslagen von großer Bedeutung. Ein Zusammenwachsen der Gemeinden würde zu einer für viele Tier- und Pflanzenarten unüberwindbaren Barriere zwischen Odenwald und Rheintal führen. Da in den intensiv genutzten und stark technisch geprägten Landschaften der Industriegesellschaft verschiedenste Formen solcher Barrieren den Landschaftshaushalt empfindlich stören, ist es erforderlich, vernetzende Landschaftselemente zu erhalten oder zu schaffen.
Ein weiteres Argument für die Erhaltung von Grünzäsuren ist der wichtige Einfluß der von den Odenwaldabhängen abfließenden Kaltluft in das Rheintal. Bei Inversionswetterlagen (Smoggefahr) sind diese Kaltluftströme das einzige Moment, das Luftbewegung und Abkühlung erzeugen kann. Siedlungsbereiche sind für diese Kaltluftströme in der Regel nicht überwindbar. Sie erzeugen einen Kaltluftstau, wobei an den der

Kaltluftentstehung zugewandten Siedlungsrändern mit niedrigeren Temperaturen und größerer Frostgefahr zu rechnen ist.

In der Zusammenschau dieser Ansprüche an das Planungsgebiet stellt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Bildung eines endgültigen, landschaftsplanerisch eingebundenen Siedlungsrandes als die im Rahmen eines langfristig orientierten Gesamtkonzeptes sinnvollste Lösung dar. Der Verlust der genannten, im Flächenanteil am gesamten Planungsgebiet gemessen, eher geringen Extensivbereiche wiegt daher weniger schwer als die im Bebauungsplan festgeschriebene geordnete Siedlungsgrenze, die gleichzeitig eine Grünzäsur sichert.

- Grünplanerische Maßnahmen

Um das Wohngebiet zu einem Übergangsbereich zwischen den Ökosystemen der freien Landschaft und des bebauten Bereiches zu gestalten, ist die nachstehend beschriebene räumliche Staffelung von Maßnahmen vorgesehen.

Zur Landschaft hin wird über die Festsetzung einer 4 - 5 m tiefen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des Siedlungsrandes angestrebt. Der Lärmschutzwall und die Aufschüttung an der Ost- bzw. Westseite des Planungsgebiets werden mittels Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgestalterisch eingebunden.

In den privaten Grundstücksflächen stuft sich die Intensität der Begrünung durch den Übergang von Einzelhäusern zu einer höheren Dichte von Doppelhäusern und Hausgruppen ab. Der Anteil der verspiegelten Flächen auf Privatgrundstücken wird auf das Notwendigste beschränkt.

Im öffentlichen Bereich soll eine Begrünung der Spielplätze, Wohnhöfe und Straßenräume vornehmlich über Bäume erfolgen. Diese Baumpflanzungen markieren die Hauptverkehrsbeziehungen (Straßen, Hauptradweg) und die Wohnhöfe. Sie gliedern gleichzeitig das Gesamtgebiet. Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Einzelstandorten von Bäumen wurde verzichtet, da diese Festsetzung im Hinblick auf die Anlage von Grundstückszufahrten und dem geplanten verkehrsberuhigten Ausbau der öffentlichen Straßen problematisch ist. Stattdessen wurde eine flächenbezogene Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum gewählt, die das vorgesehene Begrünungskonzept ebenfalls ermöglicht.

Für die Pflanzmaßnahmen in allen öffentlichen und privaten Bereichen des Planungsgebietes wird mit den im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten eine breite Auswahl an standortgerechten Arten angeboten. Für ihre Zusammenstellung waren Kriterien der ökologischen Integration in das Ökosystem (Nutzen für Vögel, Insekten, als Samenspender), der stadtgestalterischen Zielsetzung (Dimensionen der Straßenbäume und der Pflanzen für die Ortsrandeingrünung) sowie der Eignung für

spezifische innerörtliche Standorte (z.B. für Spielplätze nur ungiftige Pflanzen) maßgebend.

Der ehemalige Wasserbehälter an der B 3 soll als Identifikationspunkt am Ortseingang innerhalb einer öffentlichen Grünanlage erhalten bleiben.

Die Nutzungsabstufung des Ortsrands über gestaffelte Freiflächennutzungen gemäß Darstellung des F-Plans erfährt eine Fortsetzung und Ergänzung im südlich anschließenden Bebauungsplan für die 'Südspange' und das Grabeland zwischen Bebauung und 'Südspange'.

- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 8 a BNatSchG:

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde durch die Kommunalentwicklung (Stuttgart) eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 8 a BNatSchG erarbeitet. In dieser Bewertung wurde festgestellt, daß aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen (westlich liegt die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG, nördlich das Baugebiet 'Süd', östlich die B 3 und im Süden ist die Südspange mit Grüneinbindung vorgesehen) ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht oder nur sehr gering geschaffen werden kann.
Erschwerend kommt noch hinzu, daß innerhalb des Plangebietes zwei nach § 24 a LNatSchG Baden-Württemberg geschützte Biotope liegen, für die ein Ersatz nur sehr schwer geschaffen werden kann. Zwei mögliche Ausgleichsmaßnahmen wurden erwogen:

- Einführung eines Trennsystems für Abwasser und Oberflächenwasser, wobei das Oberflächenwasser in den zwischen der Gemeinde Laudenbach und der Stadt Hemsbach liegenden offenen Kanal eingeleitet wird.
- Umsetzung eines noch im Gemeinderat zu beschließenden Biotopvernetzungskonzeptes westlich der Gemeinde.

Nach ingenieurtechnischer Prüfung wurde die Einführung eines Trennsystems aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschieden.

Das Biotopvernetzungskonzept wurde als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme weiterentwickelt und im Teilgeltungsbereich 2 dieses Bebauungsplans festgesetzt und begründet.

3.8 Auswirkungen der Planung

- Technische Infrastruktur / Versorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage durch die Gemeinde sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird durch Ergänzung des Kanalisationsentwurfs 'Bachstraße' erarbeitet und zur wasserrechtlichen

Prüfung an das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg gegeben. Es ist vorgesehen, das Abwasser des Planungsgebiets an die Hauptsammler im Südring und der Hurststraße anzuschließen.

Die zur Erweiterung des Mittelspannetzes notwendig gewordenen zusätzlichen zwei Umspannstationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen; eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist gewährleistet.
Die über das Plangebiet führenden 20 kV-Freileitungen müssen im Zuge des Straßenbaus verkabelt werden.

Das Planungsgebiet wird mit Erdgas versorgt, so daß für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben ist, diesen Energieträger zu verwenden, der nach Angaben des Versorgungsträgers zu einer Einsparung von CO_2-Emissionen im Vergleich zu anderen Energieträgern führt.

Um einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes in Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger sicherzustellen, ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Mannheim so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz ist gewährleistet. Der Bahnhof Laudenbach ist innerhalb von 10 Minuten fußläufig zu erreichen. In der Straße 'Südring' am Nordrand des Planungsgebiets befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindung nach Weinheim. Eine weitere Bushaltestelle ist an der B 3 etwa in Höhe des Planungsgebiets vorgesehen.

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Gütern für den täglichen Bedarf kann durch den ortsansässigen Handel in unmittelbarer Nähe gewährleistet werden.

- Auswirkungen auf bereits bebaute Gebiete

Die Bewohner des Gebiets 'Laudenbach Süd' sind durch die Realisierung der Planung für das Gebiet 'Süd II' zum Teil direkt positiv und/oder negativ betroffen.

Der durch die Neubebauung entstehende Ziel- und Quellverkehr für das Gebiet 'Süd II' wird das Verkehrsaufkommen in den Sammelstraßen / Haupterschließungsstraßen 'Hurststraße' und 'Südring' erhöhen.

Damit steigen auch die von diesen Straßen ausgehenden Emissionen, die auch auf bereits bebaute Gebiete einwirken.

Diese Zusatzbelastung würde für den Fall, daß das Gebiet 'Süd II' an die südlich von Laudenbach vorgesehene 'Südspange' angeschlossen würde, weitgehend wieder entfallen.

Bei einem Anschluß der 'Südspange' an die geplante Kreisverbindungsstraße Heppenheim-Weinheim kann mit einer deutlichen

zusätzlichen Entlastung des 'Südrings' und der 'B 3' gerechnet werden.

Positiv wirkt sich für Teile der bestehenden Bebauung die südlichen Verlängerungen der Lärmschutzwälle an der Bahnstrecke und der 'B 3' aus. Durch diese Maßnahmen werden die Lärmimmissionen von diesen beiden Verkehrstrassen für bereits bebaute Gebiete zum Teil deutlich reduziert.

Die derzeit unmittelbare Ortsrandlage des Gebiets 'Laudenbach Süd' wird zwangsläufig durch die Bebauung des Gebiets 'Süd II' aufgehoben. Die Zugänglichkeit zur freien Landschaft und zum regionalen Grünzug wird durch den Erhalt der vorhandenen Wege gesichert.
Der geplante Kinderspielplatz 'Hurststraße' ist auch für Kinder der angrenzenden bereits bebauten Bereiche vorgesehen und geeignet.

- Realisierung des Bebauungsplans / Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Laudenbach eine freiwillige Umlegung durchzuführen, da sich die Grundstücke im Plangebiet nahezu vollständig in Privateigentum befinden und die Bereitschaft der Eigentümer hierzu vorhanden ist.

Die Eigentümer sollen für die ins Plangebiet eingebrachte Grundstücksfläche nach einem Flächenabzug von 28,5 % für die Erschließung Baugelände erhalten. Daneben sind auch einige Ansprüche aus der ersten Umlegung des Baugebiets 'Laudenbach Süd' zu befriedigen.

Sämtliche Eigentümer sind über die beabsichtigte freiwillige Umlegung informiert. Bereits 1986 fanden mit jedem einzelnen Grundstückseigentümer Gespräche statt, in denen die Eigentümer über ihren ungefähren Anspruch informiert wurden. Weitere Abstimmungs- und Informationsgespräche folgten.
Die Planung des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der Bauweise und Grundstücksgröße eng an den geäußerten Zuteilungswünschen der Eigentümer orientiert, um den daraus resultierenden Bedarf zu decken.

Die gesamte Erschließung wird über einen Erschließungsträger (BGB-Gesellschaft bestehend aus den Grundstückseigentümern und der Gemeinde mit Geschäftsführung durch die Gemeinde) abgewickelt. Entsprechend der zur Entwurfsplanung durch das Ingenieurbüro Kremer, Mannheim im Januar 1996 gefertigten Kostenberechnung, wird von Gesamtkosten in Höhe von ca. 5.331.000,00 DM zzgl. ca. 1.000.000,00 DM 'Nebenkosten' (Honorare, Vermessungen, etc.) ausgegangen.

4.0 Zusätzliche Hinweise für Bauinteressenten

Es wird darauf hingewiesen, daß im Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muß. Das Wasserrechtsamt macht darauf aufmerksam, daß der Einrichtung von Grundwasserabsenkungen zum Schutz vor steigendem Grundwasser unter keinen Umständen zugestimmt werden kann.

Es wird empfohlen, anfallendes Dachniederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises weist auf folgendes hin:

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

- Der Boden darf nach intensiven Regenperioden oder Starkwetterereignissen nicht sofort durch Baumaschinen befahren werden. Er muß soweit abtrocknen, bis durch den Einsatz von Baumaschinen das Maß der Bodenverdichtung auf ein Minimum beschränkt werden kann.

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Herstellung der inneren Erschließung) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial bzw. Oberboden verwendet werden.

- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises und die Gemeinde Laudenbach (Bauamt) unverzüglich zu verständigen.

Da im Bereich Hurststraße und Allestraße 20 kV-Kabel verlegt sind, muß die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren für die Bebauung dieser Grundstücke beteiligt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind von den Baufirmen Lagepläne bei der Badenwerk AG einzuholen.

Die Badenwerk AG weist darauf hin, daß sie bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Bereich der 20kV-Freileitungen zu beteiligen ist, solange diese noch nicht verkabelt worden sind.

Die Stadtwerke Weinheim planen, die notwendige Infrastruktur zu schaffen, so daß im gesamten Planungsgebiet Erdgas als Energieträger mit vergleichsweise geringeren CO_2-Emissionen angeboten werden kann.

Darmstadt, 22.08.1990,
überarbeitet, 06.08.1997
überarbeitet, 01.11.1997
überarbeitet, 13.02.1998