

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „AN DER RADRENNBAHN“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2011

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99
D-68239 MANNHEIM
TEL. 06 21/4 54 82 31
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 36/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

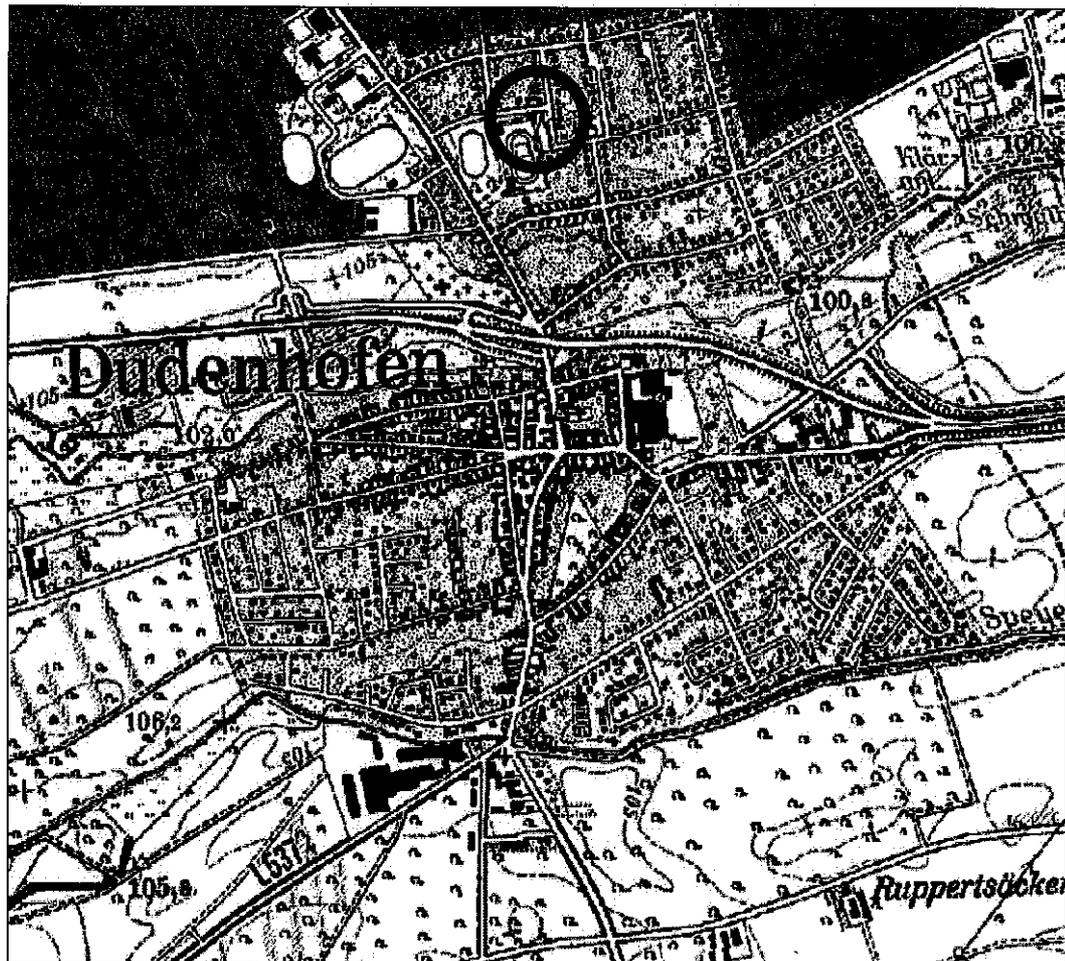
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

| | |
|---|-----------|
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung | 4 |
| 3. Verfahren | 4 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 5 |
| 4.1 Regionaler Raumordnungsplan | 5 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. Bisheriges Baurecht | 5 |
| 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele | 7 |
| 6.1 Vorhandene Nutzung | 7 |
| 6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur | 8 |
| 6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft | 9 |
| 6.4 Immissionsschutz | 9 |
| 6.5 Bodenschutz | 13 |
| 7. Planung | 15 |
| 7.1 Städtebauliche Konzeption | 15 |
| 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 7.2.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 7.2.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen | 16 |
| 7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen | 16 |
| 7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 17 |
| 7.2.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 17 |
| 7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 17 |
| 7.3.1 Äußere Gestaltung der Baukörper | 17 |
| 7.3.2 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen | 17 |
| 7.3.3 Einfriedungen | 18 |
| 7.3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze | 18 |
| 7.4 Grünordnung | 18 |
| 7.5 Ver- und Entsorgung | 18 |
| 8. Bodenordnung | 19 |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen der Straße „Am Sportplatz“ im Norden, der „Beethovenstraße“ im Osten, der „Eichendorffstraße“ im Süden und angrenzend an den Sportplatz und die Radrennbahn im Süd-Westen.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,28 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Sportplatz“
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 3350/85 (Fußweg) und 3350/89

- im Süden durch die südliche Grenze des bestehenden Kinderspielplatzes an der Eichendorffstraße bzw. die Zaunanlage der Radrennbahn
- im Osten durch die Beethovenstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: 4256 (teilweise), 3350/ 77 (teilweise) und 3350/ 90 (teilweise).

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet ist im Abschnitt entlang der Beethovenstraße im Bebauungsplan „Nord – Teilplan 1“ als öffentliche Grünfläche dargestellt und als Kinderspielplatz hergestellt. Der Kinderspielplatz befindet sich jedoch in einem schlechten Unterhaltungszustand, so dass eine Neuanlage erforderlich wäre.

Für die Neuanlage eines Spielplatzes reicht jedoch die bisherige Freifläche nördlich der Radrennbahn, für die keine planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen, aus. Die frei werdende Fläche an der Beethovenstraße, die voll erschlossen ist, kann dann für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- Verlagerung des Spielplatzes auf die Fläche nördlich der Radrennbahn
- Zulassung einer Bebauung entlang der Beethovenstraße in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen mit Einzel- und/oder Doppelhäusern
- angemessene Begrenzung der zulässigen baulichen Dichte
- Lösung möglicher Immissionskonflikte zwischen geplanter Bebauung und Radrennbahn

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfreifläche dargestellt. Die angrenzenden Bereiche sind als Siedlungsfläche für Wohnnutzung dargestellt.

In der Beikarte Landespflege zum RROP ist das Planungsgebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für Naherholung dargestellt. Angrenzend sind die Bereiche als Siedlungsfläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Grünfläche, zum Teil mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet liegt westlich der Beethovenstraße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nord“ – Teilplan I, der am 26.07.1999 ausgefertigt und rückwirkend zum 01.08.1985 in Kraft gesetzt wurde. Der ca. 12 m breite und ca. 90m lange Streifen südlich der Straße „Am Sportplatz“ liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord“ – Teilplan I liegenden Teil des Planungsgebiets ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1 Vorhandene Nutzung

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet selbst ist nicht bebaut. Derzeit wird ein Teil als Spielplatz und als Parkanlage genutzt. Der nördlich angrenzende Bereich sowie der bislang im unbepflanzten Innenbereich befindliche Abschnitt südlich der Straße „Am Sportplatz“ ist teilweise als Lager- und Abstellfläche eines angrenzend bestehenden Getränkehandels genutzt; die restlichen Flächen sind ohne Nutzung, werden aber als öffentliche Grünflächen gepflegt.

Die angrenzende Bebauung ist weitestgehend homogen. Im Bereich der Beethovenstraße sind mit wenigen Ausnahmen alle Gebäude zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss. Es sind freistehende Einzelhäuser mit Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich. Bis zum Schnittpunkt der Beethovenstraße mit der Straße „Am Sportplatz“ sind die Gebäude giebelständig zur Straße, im weiteren Verlauf der Beethovenstraße Richtung Mozartstraße ist die Bebauung auf der östlichen Seite traufständig, auf der westlichen Seite ebenfalls giebelständig.

Die Bebauung entlang der Straße „Am Sportplatz“ ist heterogener. Neben den ebenfalls zweigeschossigen Wohngebäuden mit Dachgeschoss befindet sich auch ein Getränkehandel in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Radrennbahn“ ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Verdichtung in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Dabei gilt es, sowohl die Bauweise als auch eine höhenmäßige Begrenzung der geplanten Gebäude vorzusehen, die sich an der vorhandenen Bausubstanz orientiert.

Daneben soll die neue Nutzung im Planungsgebiet mit den vorhandenen Nutzungen (Radrennbahn, Getränkehandel) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet so konzipiert werden, dass mögliche Immissionskonflikte bereits im Vorfeld gelöst werden können.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- **Straßenverkehr**

Die für die Erschließung des Planungsgebietes bedeutenden Straßen sind die Beethovenstraße und die Straße „Am Sportplatz“. Diese Straßen sind ausreichend ausgebaut, die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich aus.

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende Iggelheimer Straße an das übergeordnete Straßennetz der Ortsgemeinde Dudenhofen angebunden.

- **Technische Infrastruktur**

Die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Plangebiets können für einen Anschluss des Plangebiets an das Versorgungsnetz genutzt werden. Das Planungsgebiet kann damit in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

Südlich des Planungsgebietes wurde im Jahr 2010 eine Trafostation neu errichtet. Ebenso befinden sich dort zwei Schaltkästen der Telekom. Da diese zu erhalten sind, wird die betreffende Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sondern bleibt als Grünfläche erhalten.

Das Planungsgebiet ist in den dem Erlaubnisbescheid für das RÜB Ost zugrundeliegenden Planunterlagen als mögliche künftige Baufläche mit Mischentwässerung eingerechnet worden. Insofern ist keine in Bezug auf die Dimensionierung des Kanalnetzes relevante Mehrbelastung zu erwarten; die Kanalisation ist bereits auf die Aufnahme der Schmutz- und Niederschlagswässer auch dieser Flächen ausgelegt.

Ungeachtet dessen ist jede Verringerung der Belastung positiv für wasserwirtschaftliche Belange zu sehen. Daher ist die Zielsetzung, dass das auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert wird, durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan verankert. Alternativ möglich ist auch eine Verwertung, z.B. durch Brauchwassernutzung.

Bei den gegebenen sandigen Bodenverhältnissen ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes anzunehmen.

Eine Festsetzung der Versickerung im Bebauungsplan ist jedoch angesichts der hierfür fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Bereich des Spielplatzes sind insgesamt 16 Kiefern, ca. 40 – 50 Jahre alt vorhanden. Der Unterwuchs ist eine artenarme Gras-Kraut-Struktur und wird durch die Nutzung als Spielplatz sowie als Abstell- und Lagerfläche des Getränkehandels stark in Anspruch genommen.

Entlang der Straße „Am Sportplatz“ sind insgesamt elf großkronige Laubbäume, alleeartig entlang der Straße vorhanden. Darunter befinden sich acht Rosskastanien, zwei Rotbuchen und eine Birke, welche alle erhaltenswert sind.

Westlich bzw. südlich angrenzend sind Gehölzeingrünungen der Radrennbahn mit standortgerechten und heimischen Gehölzen, welche sich teilweise bis in das Planungsgebiet hinein erstrecken, vorhanden.

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit nicht versiegelt.

Die vorhandene Vegetation lässt in diesem Bereich keine Vorkommen bedrohter oder schützenswerter Arten erwarten. Der bestehende Vegetationsbestand stellt unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen keinen adäquaten Lebensraum für wildlebende Tierarten dar.

6.4 Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Radrennbahn. Im Bereich der Radrennbahn befinden sich zudem Tennisplätze im Innenbereich des Ovals. Weiterhin ist nördlich angrenzend ein Getränkemarkt vorhanden.

Da aufgrund dieser Nachbarschaft immissionsschutzrechtliche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant werden, wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Gewerbelärm

Im schalltechnischen Immissionsgutachten des „Ingenieurbüros für Bauphysik - Schall, Wärme, Feuchteschutz“ vom 02.10.2007 wurde auf Grundlage einer Erhebung der emissionsrelevanten Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück des Getränkehandels Wüst nördlich der Straße „Am Sportplatz“ sowie durch eine Befragung des Betriebsinhabers eine Prognose der am nächstgelegenen künftigen Immissionsort zu erwartenden Schallpegel errechnet. Da der Getränkehandel nur zur Tagzeit Aktivitäten zeigt, wurde der Nachtzeitraum von 22 h bis 6 h keiner gesonderten Berechnung unterzogen.

Als Ergebnis zeigt sich, dass eine Immissionsbelastung von 52,2 dB im

Erdgeschoss, von 52,5 dB im 1. Obergeschoss und von 52,2 dB in einem denkbaren 2. Obergeschoss zu erwarten ist. Der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete beträgt tags 60 dB.

Damit ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte TA Lärm bei der Gebieteinstufung Mischgebiet an dem nächst gelegenen geplanten Gebäude um mindestens 7 dB A unterschritten werden. Es verbleibt damit gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens eine ausreichende Reserve für zusätzliche Aktivitäten des Getränkehandels. Bei der deutlichen Richtwertunterschreitung ist eine unzumutbare Störung an der geplanten Bebauung auszuschließen.

Schalltechnische Konflikte mit der bestehenden Nutzung des im Norden angrenzenden Getränkehandels sind daher nicht zu erwarten.

Sportanlagenlärm

Bezüglich der westlich angrenzenden Sportanlage des Radsportclubs RV 08 Dudenhofen e.V. ist zwischen den Nutzungen der Tennisplätze, dem regulären Trainingsbetrieb auf der Radrennbahn und dem Zustand bei Veranstaltungen zu differenzieren. Als Beurteilungsgrundlage relevant ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Gemäß der 18. BImSchV sind folgende Immissionsrichtwerte maßgebend:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

| | |
|-----------------------------|----------|
| tags außerhalb der Ruhezeit | 60 dB(A) |
| tags innerhalb der Ruhezeit | 55 dB(A) |
| nachts | 45 dB(A) |

Einzelne kurze Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Tagwerte sind werktags von 6:00 bis 22:00 Uhr und sonntags von 7:00 bis 22:00 Uhr maßgebend. Ruhezeiten sind werktags von 6:00 bis 8:00 Uhr sowie von 20:00 bis 22:00 Uhr. Sonn- und feiertags reichen die Ruhezeiten von 7:00 bis 9:00 Uhr, von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie von 20:00 bis 22:00 Uhr.

Bei seltenen Ereignissen (maximal 18 Kalendertage im Jahr) sind gemäß § 2 Abs. 2 18.BImSchVO Überschreitungen der oben genannten Werte um 10 dB(A), maximal jedoch von tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten von 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) hinzunehmen.

Bezogen auf die Tennisplätze kommt das schalltechnische Immissionsgutachten vom 02.10.2007 zu dem Ergebnis, dass die Tennisplätze im Innenbereich der Radrennbahn nur in geringem Maße genutzt werden. Die dabei entstehenden Geräusche werden durch das Betonoval der Rennbahn nach allen Seiten hin

abgeschirmt. Laut schalltechnischem Immissionsgutachten können daher die von den Tennisplätzen ausgehenden Geräusche in der Immissionsprognose vernachlässigt werden.

Der Trainingsbetrieb der Radrennbahn ist ebenfalls schalltechnisch nicht relevant.

Maßgebend sind die Immissionen bei Veranstaltungen, wobei hier insbesondere die Lautsprecherdurchsagen und die zwischen den Durchsagen zum Anfeuern der Besucher gespielten kurzen Musikeinlagen pegelbestimmend sind.

Zur Ermittlung der bei Veranstaltungen entstehenden Immissionen wurde eine Immissionsmessung am 07.09.2007 bei dem 14. Sprintermeeting zwischen 19.00 Uhr und 23.00 Uhr durchgeführt. Der gewählte Messort lag westlich der Radrennbahn. Laut Gutachten werden für das geplante Mischgebiet im Osten der Radrennbahn Geräusche erwartet, die in ähnlicher Größenordnung liegen wie bei den Messungen westlich der Anlage.

Bei dieser Messung (zehn Messungen zwischen 19.30 Uhr und 23.10 Uhr, Dauer zwischen 0,24 - 21 Minuten) ergaben sich folgende Beurteilungspegel:

Tagzeitraum: (Beurteilungszeit 08.00 – 20.00 Uhr)

| | | |
|---|-------|--------------|
| Beurteilungspegel berechnet aus Messung | L_r | = 54,9 dB(A) |
| Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für IRW Mischgebiete | | = 60 dB(A) |
| Richtwert für seltene Ereignisse | IRW | = 70 dB(A) |

Ruhezeit: (Beurteilungszeit 20.00 – 22.00 Uhr)

| | | |
|---|-------|--------------|
| Beurteilungspegel berechnet aus Messung | L_r | = 69,6 dB(A) |
| Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für IRW Mischgebiete | | = 55 dB(A) |
| Richtwert für seltene Ereignisse | IRW | = 65 dB(A) |

Nachtzeit: (Beurteilungszeit 22.00 – 23.00 Uhr)

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Beurteilungspegel berechnet aus Messung | L_r | = 71,7 dB(A) |
| | (L_r) | = 73,2 dB(A) |
| Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für IRW Mischgebiete | | = 45 dB(A) |
| Richtwert für seltene Ereignisse | IRW | = 55 dB(A) |

Da die Veranstaltungen auf der Radrennbahn an nicht mehr als 18 Kalendertagen eines Jahres stattfinden, können die von der Radrennbahn ausgehenden Geräusche nach § 5, Abs. 5 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) als sogenannte seltene Ereignisse gewertet werden. Maßgebend für die Beurteilung sind daher die Richtwerte für seltene Ereignisse. Es zeigt sich, dass der nach § 2 der 18. BImSchV geltende Immissionsrichtwert in der Tagzeit von 08.00 – 20.00 Uhr eingehalten wird. Für die Ruhezeit werden die danach geltenden IRWe für seltene Ereignisse um rund 5 dB(A) und in der Nachtzeit um rund 17 dB(A) überschritten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind laut schalltechnischem Gutachten folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit muss die Lautstärke der elektroakustischen Übertragung um 5 dB(A) reduziert werden.
- Die Richtwertüberschreitung in der Nachtzeit ist so groß, dass sich die Einhaltung des Richtwertes nur realisieren lässt, wenn das Veranstaltungsende auf 22.00 Uhr herabgesetzt wird.

Denkbar ist auch eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Nach der Ersten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenschutzverordnung vom 09.02.2006 sind Ausnahmen durch die zuständige Behörde zulässig, wenn es sich um nationale oder internationale Sportveranstaltungen mit herausragender Bedeutung im öffentlichen Interesse handelt. Dies gilt sowohl für Bestimmungen des § 5 Abs. 5 (IRW für seltene Ereignisse), als auch der Anzahl der seltenen Ereignisse nach Nummer 1.5 des Anhangs der 18. BImSchV.
- Nach Urteilen des Bundesgerichtshofes und des Oberverwaltungsgerichts vom 26.09.2003 und 14.09.2004 können bei seltenen Ereignissen bzw. „sehr seltenen Ereignissen“ mit weniger als 5 Veranstaltungen im Jahr höhere Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum von 22.00 – 24.00 Uhr zugelassen werden. Da die lärmintensiven Sportveranstaltungen auf der Radrennbahn nach 22.00 Uhr an nicht mehr als 5 Tagen im Jahr stattfinden, kann hieraus eine Zulässigkeit der Veranstaltung abgeleitet werden.
- Zudem ist bei der Bewertung der Mittelwertüberschreitung die gesellschaftliche Bedeutung für die örtliche Gemeinschaft oder ihre soziale Adäquanz dem Ruhebedürfnis der Anwohner gegenüberzustellen.

Die Zumutbarkeit der Umsetzung der oben genannten Einschränkungen ist vor

dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Situation zu bewerten. Der ungünstigste Immissionsort ist das bestehende Wohngebäude Eichendorffstraße 4. Die Immissionsrichtwertüberschreitungen in der Ruhe- und Nachtzeit werden zudem für weite Teile der angrenzenden Wohnbebauung relevant.

Durch die geplante Bebauung entlang der Beethovenstraße rückt die Bebauung nicht näher an die Sportanlage heran. Die neu geplante Bebauung schränkt somit die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Nutzung der Sportanlage nicht zusätzlich über das ohnehin bereits bestehende Maß hinaus ein.

Abgeleitete Planungsziele

Zielsetzung bei der Überplanung der Freiflächen westlich der Beethovenstraße ist es, die Nutzbarkeit der Radrennbahn im bislang bereits immissionsschutzrechtlich zulässigen Umfang weiterhin zu ermöglichen.

Der neu entstehenden Bebauung muss zudem ein höheres Störmaß zugemutet werden als dies in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig der Fall ist. Daher ist aus Immissionsschutzgründen die Festsetzung eines Mischgebietes geboten, wobei auch städtebaulich angesichts der bestehenden Nachbarnutzungen eine gemischte Bebauung städtebaulich vertretbar ist.

Wesentlich ist weiterhin, dass die künftigen Bauherren darauf hingewiesen werden, dass es durch die Nutzung der angrenzenden Radsportanlage bei seltenen Ereignissen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) kommen kann.

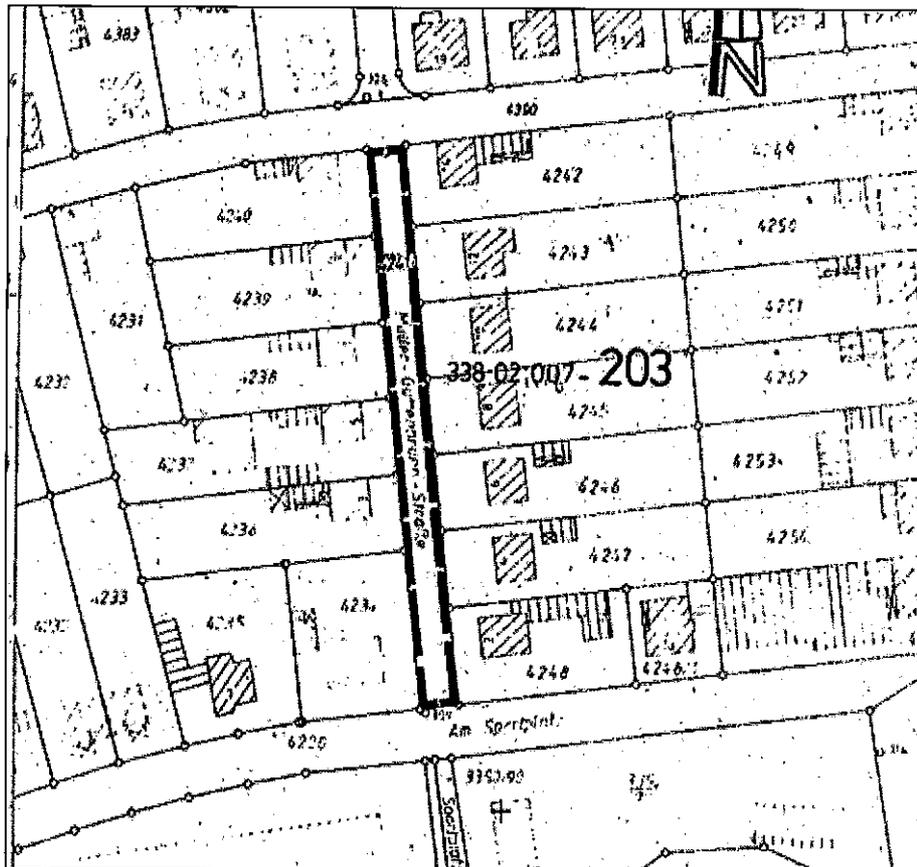
Zudem wird empfohlen, an der Süd- und Westfassade zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten. Der Ortsgemeinde ist dabei bewusst, dass diese Maßnahme immissionsschutzrechtlich nicht relevant ist, dass aber tatsächlich eine Minderung der Beeinträchtigung eintreten kann.

Damit die Bauherren über das immissionsschutzrechtlich zwingend gebotene Maß hinaus in eigener Verantwortung einen Lärmschutz gegenüber der Radsportanlage realisieren können, ist es angemessen, entlang der westlichen Grundstücksgrenze Einfriedungen auch über das in der Landesbauordnung regulär geregelte Maß zuzulassen. Durch eine massive Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenzen können die Immissionen zumindest für die Erdgeschosszone gemindert werden.

6.5 Bodenschutz

Nördlich der Straße „Am Sportplatz“ befindet sich direkt die registrierte Ablagerungsstelle 338 02 007 – 0203 / 000 – 00 „Ablagerungsstelle Dudenhofen, Guttenbrunn-Straße“. Dort wurde nach Aktenlage der SGD Süd eine

nicht zugelassene Deponie / Gemeindemüllplatz betrieben. Die Ablagerungsgrenzen dieses Müllplatzes sind nicht genau bekannt.



Auch wenn deren Abgrenzung nicht genau bekannt ist, ist davon auszugehen, dass sie sich nicht über den Gesamtbereich des geplanten Spielplatzes südlich der Straße „Am Sportplatz“ erstreckt. Insofern kann angenommen werden, dass die Altablagerung nicht grundsätzlich einem Spielplatz südlich der Straße „Am Sportplatz“ entgegensteht.

Es ist daher gerechtfertigt, die abschließende Klärung der bodenschutzrechtlichen Belange auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren zu verschieben.

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radon ist ein radioaktives Edelgas. Es entsteht als Zerfallsprodukt des natürlichen Elementes Radium in Böden und Gesteinen. Radon ist besonders mobil und kann in die freie Atmosphäre austreten, aber auch in Gebäude eindringen.

Zur Prüfung, ob Dudenhofen zu den belasteten Gebieten gehört, hat die Ortsgemeinde entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine orientierende Messung des Radonpotenzials in Form einer Langzeitmessung beauftragt.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass den Bauherren empfohlen wird, sich bei der Gemeinde über das Ergebnis dieser Untersuchung zu informieren und gegebenenfalls Neubauten radongeschützt zu errichten. Einen guten Radonenschutz bietet bereits ein Beton-Plattenfundament und eine sorgfältig ausgeführte Abdichtung des Gebäudes gegen Bodenfeuchte. Eine relevante Radonbelastung im Untergrund steht somit einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr kann sie allenfalls zu geringfügig erhöhten Aufwendungen beim Bau von Gebäuden führen.

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine Arrondierung der Bebauung entlang der Beethovenstraße.

Entsprechend dem umgebenden Bestand sollen zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden. Grundsätzlich ist angesichts der Umgebungsnutzungen, die neben der angrenzenden Wohnbebauung auch durch einen Getränkehandel und die Radrennbahn geprägt wird, eine gewerbliche Nutzung städtebaulich vertretbar, soweit diese das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stört. Insbesondere ist eine gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit der Radrennbahn denkbar.

Der vorhandene Kinderspielplatz soll im nördlichen Bereich auf einer bislang ungenutzten Grünfläche neu hergestellt werden. Die Erreichbarkeit für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes wird durch die räumliche Verlagerung nicht grundlegend verändert.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine planungsrechtliche Grundlage sowohl für eine Wohnnutzung als auch für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung geschaffen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets an Stelle eines Wohngebietes erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebiets ein Gewerbebetrieb und sportlich genutzte Flächen befinden, von denen Immissionen

ausgehen, die mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes gegebenenfalls nicht vereinbar sind.

Maßstab für die planerisch angestrebte Nutzungsmischung ist nicht alleine das Planungsgebiet, sondern auch das gesamte Umfeld. Sollte sich im Zuge der Umsetzung der Planung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes tatsächlich nur eine Wohnnutzung entwickeln, bleibt der Gebietscharakter „Mischgebiet“ dennoch angesichts der angrenzend bestehenden gewerblichen und sportlichen Nutzung gewahrt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, um die angrenzend vorhandene Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen. Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht für erforderlich gehalten. Damit bleiben unter anderem Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gerade diese Nutzungen könne eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Sportanlage darstellen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Zugelassen werden entsprechend der Situation der Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse. Allerdings wird durch eine Begrenzung der Traufhöhe auf 5,5 m und der Firsthöhe auf 9,00 m sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden muss. Ein zusätzliches Dachgeschoss, welches in Hinblick auf den Immissionsschutz sich als besonders problematisch darstellen würde, wird damit ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist nur für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge begrenzt. Auf 1/3 der Gebäudelängen sind damit höhere Traufen, z.B. bei zurückspringenden Gebäudeteilen oder bei Zwerchhäusern, zulässig.

7.2.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern greift den gebietstypischen Bebauungscharakter der umliegenden Bebauung auf.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 3 m entlang der Beethovenstraße und der Straße „Am Sportplatz“ erfolgt in Anlehnung an die umgebenden öffentlichen Straßen und sichert somit angesichts der auf 12 m begrenzten Tiefe die Ausbildung einer klaren Bauflucht entlang der Straßenräume. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient weiterhin zur Sicherung der von Bebauung freizuhaltender Bereiche auf den

rückwärtigen Grundstücksflächen. Damit werden in Verbindung mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen (vgl. Kapitel 7.2.5) Bereiche für Luft-Austauschbeziehungen und für eine Niederschlagswasserversickerung gesichert.

7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um eine massive Bebauung mit überdimensionierten Wohngebäuden im Planungsgebiet zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Eine Zahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude entspricht dem regelmäßig bei einem gebietstypisch vorkommenden Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen erreichbaren Maß.

7.2.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nach LBauO zulässige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Festsetzungen zur Dachform und zu Dachgauben sind erforderlich, um ein städtebaulich angemessenes Gesamterscheinungsbild der geplanten Neubebauung im Kontext mit der angrenzend bestehenden Bebauung zu sichern, da die Dachform und die Größe der Gauben in hohem Maß die Wirkung der Kubatur eines Gebäudes bestimmen. Mit der Festlegung zu Dachform und Dachneigung soll somit eine Integration der geplanten baulichen Nutzungen in die bestehende Bebauungsstruktur in der Umgebung gewährleistet werden.

7.3.2 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen

Mit der Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege in Bereichen, in denen das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann, soll eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

7.3.3 Einfriedungen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Radrennbahn werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,80 m zugelassen. Damit wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, in eigener Verantwortung einen Lärmschutz gegenüber der Radsportanlage zu errichten, mit dem auch die Immissionen, die im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ immissionsschutzrechtlich zu dulden sind, zumindest für die Erdgeschosszone gemindert werden können.

7.3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Festsetzungen zur Zahl notwendiger Stellplätze dienen der Sicherung einer ausreichenden Stellplatzzahl auf den Grundstücken mit der Zielsetzung, den öffentlichen Straßenraum von parkierenden Fahrzeugen möglichst frei zu halten.

7.4 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von ca. 890 m² ermöglicht. Auf dieser Fläche ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion sowie der Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna zu erwarten. Betroffen sind artenarme Zierrasenflächen sowie bis zu 16 Kiefern. Der Baumbestand entlang der Straße „Am Sportplatz“ bleibt unverändert erhalten.

Durch die Rodung der Kiefern sowie durch die Versiegelung der Flächen gehen keine bedeutsamen Lebensräume verloren. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, dass Brut- und Nahrungsräume besonders geschützter Arten betroffen sind. Für gegebenenfalls brütende Vogelarten bestehen ausreichend Ersatzlebensräume im näheren und weiteren Umfeld.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Festsetzungen zu Bepflanzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Die Regelungen hinsichtlich des zulässigen Maßes an Überbauung reichen aus, um die angestrebten siedlungsökologischen Zielvorgaben zu erreichen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Mit dem Verbleib einer kleinen Grünfläche zwischen der bestehenden

Eichendorffstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erreicht, dass die beiden bestehenden Schaltkästen der Telekom sowie die neu errichtete Trafostation unverändert erhalten bleiben können.

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten.

Der Minderung des Niederschlagswasserabflusses dient die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

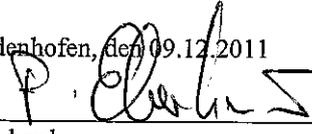
8. Bodenordnung

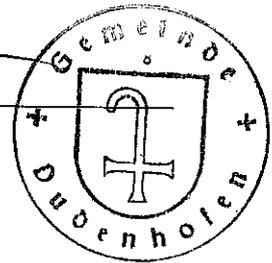
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 23.06.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB 06.01.2011
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
gem. § 3 (1) BauGB von: 17.01.2011
bis: 18.02.2011
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 08.02.2011
bis: 19.03.2011
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes
gem. § 3 (2) BauGB 09.06.2011
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung
gem. § 3 (2) BauGB von: 22.08.2011
bis: 23.09.2011
7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 08.12.2011

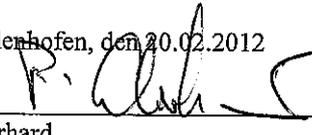
Dudenhofen, den 09.12.2011

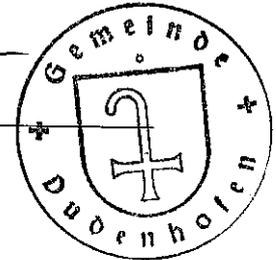

Eberhard
Ortsbürgermeister



8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung
im Amtsblatt freigegeben.

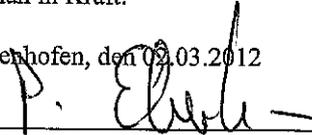
Dudenhofen, den 20.02.2012


Eberhard
Ortsbürgermeister



9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens
gem. § 12 BauGB am 01.03.2012 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den 02.03.2012


Eberhard
Ortsbürgermeister

