

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT

STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH BOLIGWEG“

DEZEMBER 2003

PN 99109BGR.DOC

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM
TEL 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

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

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.3 Versorgung**
 - 6.4 Entwässerung**
 - 6.5 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Innerortsbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen der B 39 im Norden und dem Boligweg im Süden.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Osten
durch die B 39

- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 428/4, 428/32, 428/34 und 428/35, einer Linie ca. 5-8 m südlich von und parallel zur Südgrenze des Flurstücks 359/15 und ca. 5 m südlich von und parallel zu Flurstück 358/6 sowie der westlichen Grenze von Flurstück 358/6

- im Süden
durch das Flurstück 412/8

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

356/11, 358/6, 359/15, 412/8 (Bologweg, teilweise), 413/13 (Bologweg, teilweise), 428/4 (teilweise), 428/13, 428/15, 428/17, 428/19, 428/21, 428/23, 428/27 (Bologweg, teilweise), 429 (teilweise).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, die bislang unbebaute Fläche nördlich des Boligwegs einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bislang als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Angesichts der bestehenden Baulandnachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Dudenhofen und der fehlenden Eignung des Gebietes für eine gewerbliche Ansiedlung (u.a. unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen) ist beabsichtigt, die Fläche einer Wohnnutzung mit einer an die innerörtliche Situation angepassten Verdichtung der Bebauung zuzuführen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Ausweisung eines "Mischgebietes" entlang des Boligweges mit einer ortstypischen Bebauung
- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im rückwärtigen Bereich mit einer an die innerörtliche Situation angepassten Verdichtung der Bebauung.
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung der Baugrundstücke
- die Lösung der zu erwartenden Immissionskonflikte gegenüber der B 39
- die Integration einer Verkehrsdämpfungsmaßnahme am Boligweg
- die planungsrechtliche Sicherung einer Anbindungsoption für das westlich gelegene Gelände der ehemaligen Fa. Walter.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet „Nördlich Boligweg“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Um die geplante Fläche einer Wohnnutzung zuführen zu können, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4. Derzeitige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur eine kleine Teilfläche ist aufgelassen und stellt eine Brache dar. Auf dieser Brachfläche werden Kfz einer angrenzenden Firma abgestellt.

5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der B 39 und vom Boligweg. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung ist zu erwarten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zumindest teilweise nicht eingehalten werden können.

Daher wurde von der Ortsgemeinde Dudenhofen ein Lärmgutachten beauftragt. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Pies vom August 2001 sowohl zur Tages- wie auch zur Nachtzeit Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Ursache hierfür ist insbesondere die Emissionsbelastung durch den Boligweg, da die B 39 durch die Hochlage und die vorhandene Lärmschutzwand weitgehend abgeschirmt ist.

Die im Lärmgutachten vorgeschlagenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen durch einen Lärmschutzwall sowie durch erhöhte Schutzabstände führen angesichts der geringen Flächengröße zu einer erheblichen Minderung der zur Verfügung stehenden baulichen Flächen. Da die Lärmbelastungen durch die vorgeschlagenen aktiven Maßnahmen jedoch zur Nachtzeit ohnehin nicht ausreichend gemindert werden können und die Orientierungswertüberschreitung bezogen auf ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet jeweils nur gering ist, wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Zudem sprechen auch ortsbildgestalterische Überlegungen an dieser Stelle gegen einen aktiven Lärmschutz in Wallform.

Daher erfolgt ein Schutz des Planungsgebietes durch passive Schallschutzmaßnahmen. Im Mischgebiet werden an den Fassaden Richtung Boligweg in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB vorgeschrieben. Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den Fassaden Richtung B 39 in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB einzubauen.

Zudem wird ergänzend empfohlen, im Mischgebiet entlang der Straßenkante des Boligweges sowie im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 20 m zur B 39 keine zu Lüftungszwecken erforderlichen offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen anzuordnen. Sofern diesen Empfehlungen nicht gefolgt werden kann, wird empfohlen, zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Der Schutz der Freibereiche erfolgt weitgehend durch die Stellung der Baukörper, die gegenüber der B 39 sowie teilweise auch gegenüber dem Boligweg als Lärmschutz dienen.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet wird entlang des Boligweges als Mischgebiet sowie ansonsten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- **Mischgebiet**

Die Ausweisung eines Mischgebietes entlang des Boligweges ergibt sich durch die für eine gemischte Nutzung optimale Lage an einer Haupt Einfahrtsstraße in den Ort sowie aus der Nachbarschaft zu dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb (Autohaus), der von seinem Störgrad her ebenfalls als mischgebietszulässig zu betrachten ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle sportliche Zwecke sowie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden aufgrund ihres Verkehrsaufkommens bzw. zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Immissionen ausgeschlossen.

Als Bauform erfolgt eine Orientierung an der ortstypischen Bauweise. Die Gebäude sind daher als Einzelhäuser giebelständig zur Straße zu errichten. Ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze wird zugelassen, jedoch nicht zwingend vorgegeben. Um eine einheitliche Gebäudekante zu erhalten und den Straßenraum baulich klar zu fassen, wird der zulässige Rücksprung von der Straßenkante begrenzt.

Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Dies reicht für eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke aus. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung mit II zwingend vorgegeben.

Insgesamt sind im Mischgebiet 6 Baugrundstücke vorgesehen.

Die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper, dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Das allgemeine Wohngebiet soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung dienen. Daher werden nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie - ausnahmsweise - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Als Bauform werden angesichts der innerörtlichen Lage insbesondere Reihenhäuser (14 Stück) sowie Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im nördlichen Randbereich sind im Übergang zur Grünfläche der angrenzenden Villa sind 6 Einzelhausbauplätze ausgewiesen.

Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für Einzelhäuser auf 0,3 und für Doppelhäuser auf 0,35 begrenzt. Für Reihenhäuser wird der maximal mögliche Wert von 0,4 festgesetzt, jedoch wird eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur um 25% der GRZ zugelassen. Da die Garagen ohnehin überwiegend in die Grundrisse integriert werden sollen, reicht die zulässige versiegelbare Fläche vollauf aus.

Zum Schutz der rückwärtigen Gartenfläche vor einer Überbauung ist wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen denen für das Mischgebiet. Damit wird ein einheitlicher Gestaltungsrahmen für das gesamte Baugebiet gewahrt.

6.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über zwei Anschlüsse an den Boligweg erschlossen.

Der Boligweg selbst wird auf der Nordseite um einen Parkstreifen mit angrenzendem Gehweg ergänzt. Der Gehweg wird auf eine Breite von 2,50 m ausgedehnt, um gegebenenfalls auch Radverkehr zulassen zu können. Zudem wird in den Straßenverlauf ein Fahrbahnteiler eingebracht, der neben der durch die Bebauung geplanten klaren Fassung der baulichen Raumkanten zu einer zusätzlichen Geschwindigkeitsdämpfung führen soll.

Die nordöstliche Straße innerhalb des Planungsgebietes wird als Erschließungsstraße im Trennsystem mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem angrenzenden, 1,50 m breiten Gehweg vorgesehen. Die Straße wird so dimensioniert, dass sie grundsätzlich in der Lage ist, auch eine bedingte Erschließungsfunktion für das Gelände der ehemaligen Fa. Walter mit zu übernehmen. Aus diesem Grunde wird die Straße auch planungsrechtlich über die

geplanten Bauflächen hinaus bis zum Hainbach verlängert, damit die Anbindungsmöglichkeit des Walter-Geländes aus östlicher Richtung sichergestellt wird. Für den Zwischenzustand bis zu einer Umnutzung des Walter-Geländes wird am nordwestlichen Ende der geplanten Bauflächen ein Wendehammer, der auch für Müllfahrzeuge geeignet ist, vorgesehen.

Die einseitige Erschließung entlang der östlichen Erschließungsstraße ergibt sich durch die Erforderlichkeit der Zugänglichkeit der Straßenböschung entlang der B 39 sowie durch die beabsichtigte Gebäudestellung, mit der ein Lärmschutz der rückwärtigen Gartenbereiche erzielt werden soll. Zudem wurde in einem städtebaulichen Konzept mit einer veränderten Verkehrsführung nachgewiesen, dass aufgrund eines zusätzlich erforderlichen Wendehammers der Erschließungsaufwand durch die teilweise einseitige Bebauung der Straßen nur in geringem Maße ansteigt.

Die westliche der beiden Erschließungsstraßen wird als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Daneben ist noch eine kleine Stichstraße erforderlich, die der sparsamen Erschließung zweier Einzelgrundstücke dient.

6.3 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die im Boligweg vorhandenen Leitungen.

Die im Norden das Gebiet tangierende 20-kV-Freileitung soll entsprechend den Planungen der Gemeinde mittelfristig entfernt werden. Eine Realisierung der geplanten Bauflächen macht eine Leitungsverlegung zum derzeitigen Zeitpunkt allerdings noch nicht erforderlich.

6.4 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Boligweg.

Das Niederschlagswasser soll unter der Voraussetzung geeigneter Untergrundverhältnisse auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich der öffentlichen Grünflächen versickert werden. Eine nähere Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption steht noch aus.

6.5 Kosten / Erschließungsaufwand

Die Kosten des Straßenbaus betragen ca. 270.000 € die Kanalbaukosten betragen ca.

130.000 €. Für die öffentlichen Grünflächen ist mit Kosten von ca. 15.000 € zu rechnen.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrages ist berücksichtigt, dass es sich beim Planungsgebiet um eine Fläche handelt, für die entlang des Boligweges nach § 34 BauGB schon Baurecht besteht. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Damit sind nur die Eingriffe durch die Bebauung auf den rückwärtig anschließenden Flächen zu berücksichtigen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung überwiegend Flächen, die nur von geringer landespflegerischer Bedeutung sind.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, Flächen aus dem gemeindlichen Öko-Konto als externe landespflegerische Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a ff BauGB geschaffen.

Die neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten neu versiegelbaren Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Teil der Erschließungsmaßnahme sind und dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden, werden im Bereich der externen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Dudenhofen,

den

.....
Körner
(Bürgermeister)