

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - 1. Änderung - Dr.-

Helene-Weber-Straße - vereinfachtes Verfahren -

Der seit dem 07.03.2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 3. Änderung setzt für den nordwestlichen Bereich an der Zeppelinstraße ein reines Wohngebiet mit maximal 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in geschlossener Bauweise fest.

Auf dem ehemaligen städtischen Grundstück war ein Mehrfamilienhaus mit exklusiven Eigentumswohnungen in Ergänzung zu den für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung geplanten und zum Teil bereits errichteten Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dieses Mehrfamilienhaus sollte mit einer integrierten Lärmschutzwand sowie der Ausrichtung auf dem Grundstück („Querriegel“) den Lärmschutz für die übrige geplante Bebauung des Bebauungsplanbereiches gewährleisten. Im Rahmen der Projektentwicklung ergab sich ein geändertes Bauungskonzept; der Investor beabsichtigt nun, auf der Fläche statt des Mehrfamilienhauses 6 Reihenhäuser zu errichten.

Städtebauliche Gründe stehen dem Konzept nicht entgegen, jedoch ist es mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Insofern bedarf es einer Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes, um die Realisierung der Planung zu gewährleisten.

Da die im Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung getroffenen qualifizierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Geschossigkeit, Nutzungsziffern sowie den Baugrenzen auf die besonderen Grundriss- und Erschließungserfordernisse der Konstruktion des ehemals geplanten Mehrfamilienhauses als Lärmschutzeinrichtung abgestimmt waren, werden diese Festsetzungen im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Anforderungen des geänderten Plankonzeptes korrigiert.

Folgende grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanes sollen im Einzelnen durchgeführt werden:

- Geringfügige Verschiebung des Baufensters
- Ersatz der Baulinie durch eine Baugrenze
- Festsetzung einer zulässigen II-Geschossigkeit (zwingend)
- Festsetzung der Mindest-Firsthöhe der Bebauung auf 9 m sowie Festsetzung eines Satteldaches zur Gewährleistung des Lärmschutzes
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8
- Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m
- Wegfall der Festsetzung von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, stattdessen Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken
- Änderungen der Festsetzungen zu den baulichen Vorkehrungen gegen Immissionen entsprechend der geänderten Lärmschutzkonstruktion in Verbindung mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens

Da die geplante Reihenhausbauung eine externe Lärmschutzwand vorsieht und entsprechend von der bisherigen Konzeption eines gebäudeintegrierten Lärmschutzes

abweicht, musste der Investor durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen, dass der Lärmschutz für das Bebauungsplangebiet auch weiterhin gewährleistet ist (vgl. Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - 1. Änderung - Dr.- Helene-Weber-Straße - vereinfachtes Verfahren - der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vom 26.04.2004 – zu den Dienstzeiten im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen einzusehen).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die geänderte Planung waren die Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenlärm zu ermitteln und zu beurteilen. Hauptemittenten sind die nordwestlich an das Plangebiet grenzende Zeppelinstraße (L 551) sowie die parallel verlaufende L 511.

Grundlage der Berechnungen bildet das Planungskonzept einer 5 m hohen Lärmschutzwand entlang der Zeppelinstraße in Kombination mit einer geschlossenen II-geschossigen Reihenhausbauung mit einer Mindesthöhe des Firstes von 9 m, einem Satteldach sowie schalltechnisch optimierten Grundrissen in den Obergeschossen parallel zur Lärmschutzwand.

Die Berechnungen gehen des weiteren davon aus, dass die geplante Lärmschutzwand unmittelbar und ohne Versatz an die auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück bereits vorhandene Lärmschutzwand anschließt. Hierdurch wird ein Mindestabstand der Bebauung von 4,50 m zur Zeppelinstraße gewahrt und neben einer gefälligeren Optik ein erhöhter Lärmschutz gewährleistet.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt, jedoch gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - als Empfehlung. Diese anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte liegen für ein reines Wohngebiet bei 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass aufgrund der zu errichtenden Schallschutzwand entlang der Zeppelinstraße und der als Schallschirm wirkenden parallel dazu verlaufenden Reihenhausbauung in den überwiegenden Bereichen des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 sowie der 1. Änderung der 3. Änderung Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) tagsüber vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden also grundsätzlich eingehalten.

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung insofern geändert, als dass nun innerhalb des Änderungsbereiches eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m über den innerhalb der Zeppelinstraße ausgewiesenen Bezugshöhen in Verbindung mit einer II-geschossigen, geschlossenen Bebauung mit einer Mindesthöhe des Firstes von 9 m sowie einem Satteldach zu errichten ist.

An den zur Zeppelinstraße hin orientierten Fassaden der Reihenhausbauung treten im 1. und 2. OG starke Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet auf. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts für das zweite Obergeschoss.

Ergänzend zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen daher passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden. Daher sollte an den straßenzugewandten Fassaden im 1. und 2. Obergeschoss der geplanten Reihenhausbauung eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung vorgenommen werden, d.h. Räume mit einer schutzbedürftigen Nutzung wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sollten an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Die Maßnahmen haben jedoch nur einen empfehlenden Charakter, da eine Rechtsgrundlage für derartige Festsetzungen nicht gegeben ist.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Bereichen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, erfolgt die Einteilung in Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109. Hierzu werden gemäß der DIN 4109 die sog. „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bezogen auf den Zeitraum des Tages (6.00 – 22 Uhr) herangezogen. Diese unterscheiden sich von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach der DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen lassen sich die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile „ R_{wres} (dB)“) sowie die Schallschutzklassen der Fenster ableiten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, die sich für die geplante Reihenhausbebauung ergeben, sind von Immissionsort zu Immissionsort sowie von Geschoss zu Geschoss unterschiedlich. Dies ist Folge der unterschiedlichen Schallausbreitung im Plangebiet. Ursache hierfür ist hauptsächlich die Höhe der geplanten Lärmschutzwand, die den Lärmschutz nur bis zu ihrer Oberkante von 5 m über den Bezugspunkt gewährleisten kann, die Ausrichtung der Fassaden, die Schallausrichtung von der Zeppelinstraße her sowie das Fehlen einer Lärmschutzeinrichtung auf den südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücken.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 einzubauen sind.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - 1. Änderung vereinfachtes Verfahren – Dr.-Helene-Weber-Straße –

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des WR II - g - Gebietes an der durch eine Mauersignatur gekennzeichneten Stelle eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m über den Bezugshöhen HP_1 und HP_2 im Bereich der Zeppelinstraße zu errichten ist.

1.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle einzubauen sind:

Tabelle: 2
Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen
für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- Straßenverkehrslärm - gemäß der DIN 4109 für die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 195 3. Änderung 1. Änderung vereinfachtes Verfahren

Überbaubarer Grundstücksbereich mit der Kennzeichnung	Lärmpegelbereich (LPB) geschossweise	Dimensionierung	
		resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 erf. R'_{wres} (dB) Wohnungen	Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719 R'_w (dB) Wohnungen
A	EG: III 1.OG: V 2.OG: V	EG: 35 1.OG: 45 2.OG: 45	EG: 2 1.OG: 4 2.OG: 4
B	EG: III 1.OG: IV 2.OG: V	EG: 35 1.OG: 40 2.OG: 45	EG: 2 1.OG: 3 2.OG: 4
C	1.OG: III 2.OG: IV	1.OG: 35 2.OG: 40	1.OG: 2 2.OG: 3
D	EG: III 1.OG: IV 2.OG: IV	EG: 35 1.OG: 40 2.OG: 40	EG: 2 1.OG: 3 2.OG: 3

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass an den Nord-West-Fassaden der geplanten Bebauung, die im Lärmpegelbereich IV und V liegen, Zusatzbelüftungen mit einem Schalldämmmaß von R'_{wres} von 45 dB einzubauen sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe der zwingend II – geschossigen, geschlossenen Bebauung wird auf ein Mindestmaß von 10,06 m über der Bezugshöhe HP_1 im Bereich der Zeppe- linstraße festgesetzt.

2. Gutachten und Fachbeiträge

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - 1.Änderung - Dr.- Helene-Weber-Straße - vereinfachtes Verfahren – der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vom 26.04.2004.

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 3. Änderung ist zu beachten !

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 02.11.2004

Rapen
Städt. Baudirektor