

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Unteren Weide“ wurde durch Erlass vom 08.02.1967 durch die Bezirksregierung der Pfalz (jetzt: Rhein Hessen-Pfalz) unter Az: 421 - 521 - Lu 5/3 genehmigt. Er wurde für Teilbereiche bereits in den Jahren 1968, 1976 und 1984 geändert. Die letzte Änderung des Planes und Erweiterung des Plangebietes nach Süden (Änderungsplan V) wurde in den Jahren 1990 und 1991 durchgeführt. Die Genehmigung dieses Plananteils wurde mit Verfügung vom 31.07.1991 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az.: 63/610-3 Dannstadt-Schauernheim 3 f ausgesprochen.

Der Änderungsplan V wurde seinerzeit wegen vorliegender akuter Erweiterungswünsche von Betrieben und wegen einer Teilkorrektur bearbeitet.

Der vorliegende Änderungsplan VIII umfasst das gesamte Gebiet des früheren Teilplans V. Dabei sollen die Festsetzungen an die heutige vorhandene Gebietsnutzung angepasst, wegen der benachbart liegenden Wohnbebauung eine Nutzungsgliederung vorgenommen und die Führung der Hapterschließungsstraße korrigiert werden.

Im Einzelnen wird die Änderung vorgenommen:

- um die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten und fortzuentwickeln
- um bezüglich der großen Einzelhandelsbetriebe und der Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen, einheitliche Regelungen über ihre Zulässigkeit bzw. ihren Ausschluss zu erhalten und festzuschreiben.
- um die bauliche Nutzung, d.h. die Art der Gewerbebetriebe unter Beachtung des Abstandserlasses von Rheinland-Pfalz zu untergliedern mit dem Ziel, die notwendigen Abstände zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung im Westen des Plangebietes einzuhalten.
- um in Bezug auf die Grund- und Geschossflächenzahlen für den Gesamtbereich einheitliche Regelungen zu schaffen.

Um für die geänderten Zielsetzungen zur Bebauung im Gebiet die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes/Änderungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteils Dannstadt, südlich des Plangebietes VII.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Industriestraße Flst.Nr. 6657,
- im Osten durch die westliche Grenze des Scheidegrabens,
- im Süden durch die Nordgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 5430/1 und 5417/1
- im Westen durch die östliche Grenze des Riedgrabens.

Der Änderungsplan VIII umfasst eine Fläche von rd. 6,73 ha, d.h. das gesamte Gebiet des früheren genehmigten Planes - Änderung V. Das Gebiet ist überwiegend bebaut.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist dieser Bereich der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen auf. Sie werden durch eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ detailliert.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der genehmigten Planfassung nur unwesentlich verändert und dabei der heute vorhandenen baulichen Situation angepasst. Es ist weiterhin eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen. Ebenso wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse weiterhin mit „2 als Höchstmaß“ festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird jedoch nach der speziellen Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der Nähe zu der westlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung an der Friedhofstraße, der (westlichen) Industriestraße und der Straße Im Kirschgarten. Um in diesen benachbarten Gebieten unzumutbare Lärm- und Schadstoffeinträge auszuschließen, wird im Plangebiet unter Bezug auf den Abstandserlass Rheinland-Pfalz die Art der Betriebe beschränkt. Es werden nur solche Betriebe zugelassen, die in den Abstandsklassen VI und VII aufgeführt sind und die zu den Wohnbauten einen Abstand von 200 m bzw. 100 m einhalten. Zulässig sind darüber hinaus auch solche Betriebe, die einen geringeren Emissionsgrad aufweisen als die in der Liste namentlich angeführten Betriebsarten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden von einer Ansiedlung im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Sie sollen generell innerhalb der bebauten Ortslage vorgesehen werden, um dort die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung innerhalb einer fußläufigen Entfernung zu sichern.

Im gesamten Gewerbegebiet werden zusätzlich Vergnügungsstätten aller Art, insbesondere Spielhallen, ausgeschlossen. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich ebenfalls aus der Nachbarschaft zu der Bebauung im Wohngebiet „Im Kirschgarten“, die von Störungen und Belästigungen durch „laute“ Vergnügungsstätten und durch zusätzlichen starken Zielverkehr, insbesondere zur Nachtzeit, freigehalten werden soll. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Qualität des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung möglichst hochwertiger innovativer Betriebe zu fördern und nicht durch störende Vergnügungsstätten beeinträchtigen zu lassen.

Durch die Einschränkung auf maximal 2 Wohnungen für betriebswichtige Personen je Gewerbegrundstück sollen die Bewohnerzahlen im Gebiet möglichst klein gehalten und damit eventuell auftretende störende Einwirkungen auf die Wohnsituation auf einen nur kleinen Personenkreis beschränkt werden.

Die Festsetzungen über die Grund- und Geschossflächenzahlen werden auf die heute gültigen Bestimmungen der Benutzungsverordnung abgestimmt. Im gesamten Gebiet wird für die Gewerbebebauung sowie für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die insgesamt zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht. Hierdurch soll den Gewerbetreibenden eine wirtschaftlichere Nutzung ihrer Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die heute schon vorhandene Bebauung hat allerdings gezeigt, dass die zulässigen Höchstwerte nur in wenigen Fällen tatsächlich ausgenutzt werden, so dass eine übermäßige Versiegelung des Gebietes auch in Zukunft nicht zu erwarten ist.

Der genehmigte Bebauungsplan, Änderungsplan V, hatte für den Planbereich südlich der Straße „Im Bocke“ und für ein Teilgebiet östlich der Riedstraße die „offene Bauweise“, für den gesamten übrigen Planbereich die „besondere Bauweise“ festgesetzt. Wegen der zwischenzeitlich vorhandenen Bebauung wird nur noch im Bereich südlich „Im Bocke“ die „offene Bauweise“ beibehalten.

1.5 Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene Haupterschließungsstraße, die Riedstraße, die im Norden von der Landesstraße 530 (Ludwigshafener Straße) abzweigt und in gerader Linie nach Süden durch das Gebiet führt. Im Änderungsbereich VIII zweigt von der Riedstraße die Straße „Im Bocke“ nach Westen ab. Sie endet in einer Wendeanlage neben dem Riedgraben. Die bisher im südlichen Bereich rechtwinklig nach Osten abknickende Führung der Riedstraße wird im Zuge der Planänderung durch eine zügiger geführte Trasse ersetzt und damit den Erfordernissen des Schwerlastverkehrs angepasst.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist durch die bereits im Gebiet vorhandenen Leitungen gesichert. Eine Änderung oder Ergänzung des Versorgungsnetzes ist nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden soll. Dabei ist zu beachten, dass die erforderlichen Anlagen angezeigt werden müssen wenn gesammeltes Regenwasser das als Brauchwasser verwendet wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Trinkwasserverordnung –TrinkwV 2001 aufmerksam gemacht.

1.7 Grünordnung

Mit dem Ziel einer optischen Einbindung des Gebietes in den benachbarten freien Landschaftsraum werden entlang des Scheidegrabens und des Riedgrabens Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die hochragende Begrünung im Böschungsbereich der Gräben (außerhalb des Plangebietes) bleibt unverändert erhalten.

1.8 Immissionsschutz (Kurzfassung des „schalltechnischen Gutachten“, Gutachten Nr. 32421 G vom 27.02.2002, erstellt durch Werner Genest und Partner, Ludwigshafen/Rhein)

Um die Zielsetzung der Gemeinde i.S. des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu verwirklichen, hat die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ein Schalltechnisches Gutachten im Februar 2002 durch ein Fachbüro herstellen lassen.

Dabei sind die geplanten Änderungen der Verkehrsführung der L 530 im Einmündungsbereich der Riedstraße (Bau eines Kreisels) berücksichtigt. Bei den Untersuchungen ist die langfristige Verkehrsplanung bis zum Jahr 2015 mit einem Anschluss der L 530 an die A 61 und Verlängerung der Riedstraße bis an den südlichen Ortsrand von Dannstadt zur Schaffung einer östlichen Ortsrandstraße zugrunde zu legen. Folgende Normen, Richtlinien und Verordnungen sind zugrunde gelegt:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Nov. 1989
- DIN 18 005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ mit Beiblatt, Ausgabe Mai 1987
- RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, herausgegeben und eingeführt vom Bundesminister für Verkehr, April 1990
- 16. BimSchV „16. Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)“, Juni 1990
- VlärmSchR 97 „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/97, Sachgebiet 12.1 Lärmschutz vom Juni 1997

Das Ergebnis dieses Schalltechnischen Gutachtens unter anderem in Planbereichen bei der Bebauung der Grundstücke sieht bauliche bzw. Schallschutzmaßnahmen für erforderlich.

Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärm nach DIN 18 005, Teil 1: Die Gesamtimmission des Verkehrslärms ist maßgebend. Neben der L 530 mit Kreisels sind auch die durch das Plangebiet führende Ried- und die Industriestraße zu berücksichtigen. Ebenso die im Osten in ca. 700 m vorbeiführende Bundesautobahn A 61.

Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt nach DIN 18 005 unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums von ca. 15 Jahren (Prognosejahr 2015).

Bei der Berechnung der Schallemissionspegel wurden die folgenden Verkehrsdaten zugrunde gelegt:

Straßenabschnitt	DTV Kfz/24 h	P _T %	P _N %
Bundesautobahn A 61	59 000	30	60
Ludwigshafener Straße L 530, westlich des Kreisels	10 300	10	10
L 530, östlich des geplanten Kreisels	18 200	17	8
Riedstraße, nördlich der Industriestraße	11 400	17	8
Riedstraße, südlich der Industriestraße	9 000	17	8
Zufahrt vom Kreisel zum PARAT-Gelände	1 300	10	10

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

P_T = LKW-Anteil tags

P_N = Lkw-Anteil nachts

Bei der geplanten Zufahrtstraße vom Kreisel zum Aldi-Markt eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke von 79 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 0,2 % wurde angenommen.

Auf der Grundlage dieser Schallemissionspegel wurden zum einen an repräsentativen Immissionspunkten an Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie neben den Gebäuden an den Baugrenzen die Schallimmissionspegel bestimmt (Einzelpunktrechnungen), zum anderen wurden zur flächenhaften Darstellung der Verkehrslärmimmissionen Rasterlärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet.

Auf die Berechnungsergebnisse des Gesamtverkehrslärms in der Tabelle in Anlage 5.1 des Schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

Es ist hier ersichtlich, dass bei dem Gebäude der Raiffeisenzentrale an der L 530 sowie bei den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der Baugrenze an der Riedstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 von 65 dB(A) in der Nacht sowohl tags als auch nachts um bis zu 7 dB überschritten wird. Bei den Gebäuden in größerem Abstand zur Baugrenze werden die Orientierungswerte unterschritten.

Bei den gebäudeunabhängigen Immissionspunkten an der nördlichen Baugrenze an der L 530 sind Orientierungswert-Überschreitungen bis 6 dB zu erwarten. Entlang der östlichen Baugrenze werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Im Bereich der Baugrenzen entlang der Riedstraße sind auf beiden Seiten Orientierungswert-Überschreitungen bis 7 dB zu erwarten.

Da hier aufgrund der örtlichen bzw. baulichen Gegebenheiten entlang der Riedstraße sowie auch an der L 530 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen) realisierbar sind, ist bei den im Gewerbegebiet zulässigen Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit Aufenthaltsräumen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst sicherzustellen, damit innerhalb der Gebäude zumutbare schalltechnische Verhältnisse erreicht werden.

Schallschutzmaßnahmen: An den beidseitigen Baugrenzen entlang der Riedstraße den schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten. Da hier aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straßen (z.B. Lärmschutzwände usw.) nicht realisierbar sind, werden bei Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile vorgesehen bzw. festgesetzt.

Daher sollten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf den der Straße abgewandten Gebäude-seiten vorgesehen werden.

Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu dimensionieren. In dieser Norm werden abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegel Mindest-Schalldämm-Maße für die äußeren Begrenzungsflächen der Gebäude vorgegeben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach DIN 4109 aus den Beurteilungspegeln des Tageszeitraums unter Berücksichtigung eines 3 dB Zuschlags.

Auf der Grundlage der ermittelten Immissionspegel ergeben sich bei Wohngebäuden entlang der Riedstraße auf den zur Straße weisenden Gebäudeseiten sowie auf den Stirnseiten der Gebäude folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

- a) Bei einem Abstand von 10 bis 25 m zur Straßenmitte ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich V der Tabelle 8 in DIN 4109. Hier ist bei Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m unter Berücksichtigung der Tabelle 9 der DIN 4109 ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 43$ dB erforderlich. Bei einem Fensterflächenanteil von $\leq 40\%$ sind Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_w = 50$ dB und Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w = 40$ dB (Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719) erforderlich.
- b) Im Abstand von 25 bis 40 m zur Straßenmitte ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 38$ dB bei den unter a) genannten Raumgrößen. Mit einem Fensterflächenanteil von $\leq 40\%$ sind bei den Außenwänden ein Schalldämm-Maß von $R'_w = 45$ dB und bei den Fenstern ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w = 35$ dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) zu fordern.
- c) Bei den Abständen der Wohngebäude von mehr als 40 m zur Straßenmitte werden die Verkehrslärm-Orientierungswerte eingehalten. Daher sind hier keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei den Gebäuden in den o.g. Lärmpegelbereichen werden bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorgesehen.

Die oben erwähnten Maßnahmen gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Um die Vorgabe der schalltechnischen Anforderungen langfristig zu sichern, wird folgende Text in den Textlichen Festsetzungen übernommen:

In den Plangebietsbereichen entlang der „Riedstraße“ und der Straße „Im Bocke“ werden Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Es sind Außenbauteile von Wohnräumen auf den der Straße direkt oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zugewandten Seiten nach der Tabelle 8 und 9 in DIN 4109 vom Nov. 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm wie folgt zu dimensionieren:

Bereich	LPB	$R'_{w, res}$	$R'_{w, Wand}$	$R_{w, F}$	FSK
A) Gebäude mit Wohnräumen im Abstand von 10-25 m zur Mitte der „Riedstraße“ und „Im Bocke“ gem. Planeintrag	V	43	50	40	4
B) Gebäude mit Wohnräumen im Abstand von 25-40 m zur Mitte der „Riedstraße“ und „Im Bocke“ gem. Planeintrag	IV	38	45	35	3

Erläuterung:

LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109

$R'_{w, res}$ = erf. Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB bei einer Raumhöhe von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m.

$R'_{w, Wand}$ = erf. bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB

$R'_{w, f}$ = erf. bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB bei Fensterflächenanteil $\leq 40\%$

FSK = erf. Fensterschallschutzklasse nach VDI 2719 bei Fensterflächenanteil $\leq 40\%$

Bei Abweichungen von den genannten Raumgrößen und Fensterflächenanteilen sind die Schalldämm-Maße der Bauteile sowie Schallschutzklassen der Fenster unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zu ermitteln. Das schalltechnische Gutachten Nr. 32421 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.02.2002 ist zugrunde zu legen.

Bei Gebäuden mit Büroräumen und ähnlich schützenwerten Räumen sind die schalltechnischen Anforderungen um 5 dB zu reduzieren, im Übrigen gelten für Wohnräume die o.g. Festsetzungen entsprechend.

Bei den o.g. Gebäuden sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Dabei sind die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern und den Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Rollladenkästen.

Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

2. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim entstehen jedoch durch die Änderung des Straßenverlaufs Riedstraße/„Im Bocke“ voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BauGB	rd. DM	255.000,00
---	--------	------------

3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet ist bereits erschlossen und parzelliert. Lediglich im östlichen Bereich der Straße „Im Bocke“ ist eine Bodenordnung durch Neuvermessung erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Der Zeitpunkt für die Errichtung zusätzlicher Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den 19.03.2002



Ortsbürgermeister