

# GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „SÜDWEST“ – ÄNDERUNG VIII

*Begründung*

Bearbeitungsstand: 22.03.2006



---

**B E G R Ü N D U N G** gem. BauGB

**1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Südwest-Neufassung“ der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ist mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 18.02.1988 in Kraft getreten. Seither wurden sieben Teiländerungen durchgeführt. Die VIII Teiländerung des Bebauungsplanes betrifft einen Bereich im Nordwesten des Plangebietes, der bisher nicht Bestandteil einer Planänderung war.

Bisher war im Nordwesten des Plangebietes „Südwest“ eine Sonderbaufläche für eine Schulerweiterung der nördlich angrenzenden Kurpfalzschule vorgesehen. Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, dass für die Schulerweiterung kein Bedarf mehr besteht. Auch langfristig ist nicht mit einem Erweiterungsbedarf zu rechnen. Nach dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Ludwigshafen ist längerfristig mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen. Die Anzahl der Unterrichtsräume ist ausreichend, es besteht auch künftig kein weiterer Raumbedarf. Bereits im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wurde dies berücksichtigt. Der Standort für die Schulerweiterung wurde aufgegeben und die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Flächennutzungsplandarstellung zu schaffen soll nun der Bebauungsplan in diesem Punkt geändert und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dadurch kann ein Teil des Bedarfs an Wohnbauflächen im Innenbereich gedeckt und innerörtlich eine freie Fläche für Wohnzwecke genutzt werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz, die Innenentwicklung zu fördern.

Der Gemeinderat hat daher die VIII. Änderung des Bebauungsplanes „Südwest“ gem. BauGB beschlossen.

**2. Lage und Größe**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südwest“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Kurpfalzschule, Grundstück Flst.-Nr. 912.
- Im Osten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 913/36, 913/9, 913/10, 913/11 (Fußweg), 913/21 (Kallstadter Straße) und 913/30.

- Im Süden durch einen Fußweg, Flst.-Nr. 922/1
- Im Westen von der westlichen Grundstücksgrenze des Weges Flst.-Nr. 1069/3, der teilweise in der Fahrbahn der Zuwegung zur Kurpfalzhalle liegt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha.

### **3. Änderung**

#### **Bisherige Planung:**

Die Planänderung betrifft das bisher für die Schulerweiterung vorgesehene Sondergebiet auf Flurstück-Nr. 913/35. Bisher war hier eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 zulässig. Aufgrund der bisher geplanten Nutzungsart wurde die besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt, so dass bisher Gebäude mit Längen über 50 m zulässig waren.

#### **Neue Planung:**

Dieser Bereich soll nun einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Das Konzept sieht eine Bebauung mit ca. 4 Doppelhäusern, 3 Einzelhäusern und 6 Einzel- oder Doppelhaushälften vor. Die Erschließung erfolgt über den Kallstädter Weg durch das Gebiet mit Verschwenk weiter bis zur Zufahrt Kurpfalzhalle (verlängerte Haardstraße). Die GRZ im Gebiet wird mit 0,4 beibehalten, die GFZ wird mit 0,8 gegenüber bisher reduziert. Dadurch, dass nun einzelne Wohngebäude entstehen sollen anstelle eines großen Schulgebäudekomplexes wird die Bebauung in diesem Bereich aufgelockert und passt sich somit an die angrenzende Wohnbebauung an. Auch hinsichtlich der weiteren Festsetzungen soll sich die neue Wohnbebauung an den nordöstlich und südöstlich angrenzenden Bestand anlehnen.

### **4. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über eine Verlängerung der Kallstädter Straße. Es wird keine geradlinige Verkehrsführung vorgesehen, sondern die Straße verschwenkt in Richtung Kurpfalzschnle, um dann erneut in Richtung Kurpfalzhalle abzuknicken. Um Durchgangsverkehr zu verhindern, ist am nordwestlichen Ende der Erschließungsstraße der Einbau von Pfosten vorgesehen. Nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist im Bedarfsfall eine Durchfahrt zulässig. Pkw wird das Wenden durch eine an der Kurpfalzschnle gelegene Wendeanlage ermöglicht. Die Planung führt somit den Sackgassencharakter der Kallstädter Straße fort, Schleichwegeverkehr durch das Plangebiet wird verhindert. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt als Wohnweg erfolgen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Versorgung mit Elektrizität ist durch einen Neuanschluss an die vorhandenen Leitungssysteme in der Kallstadter Straße oder der Haardtstraße zu sichern.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserkanäle. Die Möglichkeit dazu wurde im aktuellen Generalentwässerungsplan der Gemeinde nachgewiesen.

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser soll auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser kann auch auf dem Grundstück zurückgehalten werden, in Zisternen, Regentonnen o.ä. zwischengespeichert und zur Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden. Dadurch wird das Kanalnetz entlastet und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert.

## **6. Begründung zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften**

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel, durch die Neubebauung die bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und zur Kurpfalzschule im Norden und zur Kurpfalzhalle im Westen abzuschließen. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und deren Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 mit Ausnahme von Nr. 2 (sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) ausgeschlossen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen soll gewährleistet werden, dass die Neubauten sich in die Umgebung einfügen. Die zulässigen Wandhöhen entsprechen einer 2-geschossigen Bebauung. Um eine zu starke Verdichtung gegenüber einer bestehenden Reihenhauszeile zu vermeiden, wurde im Gebiet WA 1 eine etwas geringere Wandhöhe von 5 m statt 6,5 m festgesetzt. Damit würde sich ein zweites Geschoss im Dachraum befinden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Sie wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Obergrenze und den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes. Auch gegenüber dem bisherigen Sondergebiet wird die zulässige GRZ nicht erhöht. Die GFZ wird hingegen gegenüber bisher um 0,2 auf max. 0,8 reduziert und entspricht der umgebenden Bebauung.

- **Bauweise**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde eine Doppel- und Einzelhausbebauung festgesetzt, so dass der Charakter der Umgebung in diesem Bereich gewahrt wird.

Durch die östlich der Kurpfalzhalle festgesetzte Doppelhausbebauung, kann in Verbindung mit in den Grenzabständen errichteten Garagen eine abschirmende Wirkung gegenüber den Emissionen der angrenzenden Kurpfalzhalle und dem zugehörigen Parkplatz erreicht werden. Dadurch können die im Osten gelegenen Freibereiche besser vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Im Nordosten des Plangebietes (WA 1) wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit wird gegenüber der dicht bebauten Reihenhauszeile (Kallstadter Straße 16-24) eine aufgelockerte Bebauung erreicht. Die neuen Baukörper rücken dann nicht so dicht wie bei einer Doppelhausbebauung an die bestehende Bebauung heran.

Im übrigen Gebiet ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung möglich.

Einzelhäuser können sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße errichtet werden. Doppelhäuser sollen dagegen aus gestalterischen Gründen grundsätzlich traufständig zur Straße errichtet werden.

- **Garagen und Nebengebäude**

Im Gebiet WA 1 und 2 sind Garagen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den geplanten Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen. Durch diese Festsetzung kann Platz für das Abstellen eines zweiten Kraftfahrzeugs auf dem Grundstück vor der Garage geschaffen werden, so dass nach Möglichkeit der Straßenraum weitgehend von abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden kann.

Durch die Festsetzung, dass Garagen im Gebiet WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig sind, kann zusammen mit den Hauptgebäuden eine abschirmende Wirkung gegenüber den Emissionen der angrenzenden Kurpfalzhalle und dem zugehörigen Parkplatz erreicht werden. Dadurch können die im Osten gelegenen Freibereiche besser vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Um eine übermäßige Bebauung mit Nebengebäuden im Gebiet zu verhindern, soll, in Anlehnung der Festsetzungen im angrenzenden Gebiet, nur ein Nebengebäude je Grundstück zugelassen werden.

- **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte soll eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Die angrenzende Wohnbebauung ist

geprägt von überwiegend freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die Planung verfolgt die Absicht, diese Bebauung zu ergänzen. Dabei soll die Bebauung auch auf die soziale Struktur im Gebiet abgestimmt werden, so dass die Eigenart des Stadtteils gewahrt bleibt. Die Festsetzung soll außerdem eine zu starke Verdichtung in diesem Bereich verhindern, da die räumliche Situation ein dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht gestattet.

- **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass eine Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet wird. Die neu geplanten Verkehrsflächen wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dadurch wird der Charakter als Wohnhof verstärkt und der Straßenraum kann die Funktion als Ort für nachbarschaftliche Kontakte erfüllen.

- **Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Zum Schutz vor Immissionen im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Kap. 9).

- **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

Entlang der Erschließungsstraße werden Baumpflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Bäume im Norden sollen erhalten werden. Dadurch wird der Straßenraum gegliedert und gestalterisch aufgewertet.

- **Örtliche Bauvorschriften:**

Die Festsetzungen der Dachform und –neigung sowie zu Materialien und Einfriedungen etc. begründen sich aus dem vorhandenen Bestand der unmittelbaren Umgebung. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten sowie der Grundstücksteile jenseits der hinteren Baugrenze gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes und wirken eingriffsminimierend.

## 7. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG, Kaiserslautern)

### Natürliche Grundlagen

Geologie und Boden	Pleistozäne Terrassensande und Sandlöss, stellenweise über Hochflutlehm. Horizontabfolge mit lehmigem Sand bis tonig-sandigem Lehm über schwach kiesigem bis kiesigem Sand. Typologisch als Parabraunerde mit Tonverlagerungen in den Unterboden anzusprechen. Wertvolle Schwarzerde-Parabraunerde-Typ mit hoher Ertragsfähigkeit. Wasserdurchlässigkeit infolge Tonanreicherungen im Unterboden eingeschränkt; Filterkapazität eher mittel.	
Wasser	Keine Fließgewässer! Grundwasser etwa 5 m u. Fl.; Schwankungsbreite ist rel. groß. Aber selbst HGW immer noch mehr als 3 m u. Gelände.	
Klima	Die freien Ackerareale in Vernetzung und Zuordnung zu den wärmespeichernden Siedlungskomplexen übernehmen Kaltluft-/ Frischlufttransportfunktionen. Insofern gelten Siedlungskörper einerseits als Frischluftzielgebiet und Wirkungsraum, andererseits können sie die Strömungsverhältnisse erheblich behindern. Im vorliegenden Fall ist der freie Luftmassenaustausch durch die Baukörper der Sporthalle eingeschränkt. Autochthone Kaltluft sammelt sich im Gebiet.	
Tier- und Pflanzenwelt	ehem. ackerbaulich genutzt; z. Zt. ruderale Wiesen- bzw. Ackerbrache mit typischen Zeigern wie Krummer Fuchsschwanz, Beifuß, Kratzdistel, Wegerich etc. sowie Aufrechte Trespe und Mäusegerste. An nördl. Grenze Baumreihe (Ahorn, vereinzelt Birke) mit StU 0,8 m auf Parzelle der Schule. Im Osten angrenzend Hausgärten.	
Landschaftsbild		Freiflächenrelikt innerhalb bebauter Siedlungsfläche. Wohnbauflächen mit hohem Hausgartenanteil. Schul- und Sportgebäude hingegen dominieren die nördliche und westliche Begrenzung. Keine typische Landschaftscharakteristik vorhanden.

### Bewertung

Die bodenkundlichen Verhältnisse sprechen dem Standort prinzipiell eine hohe Ertragsfähigkeit zu.

Die "mittlere" Filtereigenschaft bieten dem tief anstehenden Grundwasser einen relativ guten Schutz.

Die geringe Größe des Areal (0,72 ha) und die Strukturarmut bieten Fauna und Flora keine besonderen Standortqualitäten bzw. Vernetzungspotentiale.

Vielmehr hat die anthropogene Überprägung des Areal durch die randlichen Bebauungen zu einem erheblichen und nachhaltigen Strukturwandel beigetragen.

Die Empfindlichkeit des in Rede stehenden Areals gegenüber ergänzender Wohnbebauung ist sehr gering.

#### **Landespflegerische Entwicklungsziele**

- Schutz des wertvollen Bodens gegenüber Schadstoffen und Versiegelungen
- Ergänzung der Baumkulisse
- Gestaltung des westlichen Ortsrandes von Dannstadt

#### **Vorhaben**

Das städtebauliche Vorhaben zielt darauf ab, eine seit den achtziger Jahren rechtskräftige SO-Fläche "Schule" umzuwidmen und sie für die Wohnbaunutzung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ändern. Die nunmehr geplante Änderung sieht zwar mit einer GRZ von 0,4 dieselbe Grundflächenauslastung vor. Die GFZ wird jedoch verringert; bedeutsamer für Natur und Landschaft ist jedoch die Reduzierung der ehemals zulässigen Länge der Baukörper von mehr als 50 m.

#### **Auswirkungen des Vorhaben und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

- Biotopschutz

Überbauung und Versiegelung ruderaler Acker-/ Wiesenbrache auf einer Gesamtfläche von 0,72 ha.

Beeinträchtigungsrisiko gering, da keine bemerkenswerten Lebensräume oder Vernetzungselemente vorhanden.

Ein Ausgleich eventueller Beeinträchtigungen (Insekten) ist durch die zukünftigen, strukturreichen Hausgärten gegeben.

- Bodenschutz

Durch Bodenversiegelung Verlust weitgehend ungestörter Bodenprofile; GRZ von 0,4 zzgl. der Regelungen nach § 19 (4) S. 2 BauNVO erlaubt bei einer Gesamtbaufäche von 0,6 ha etwa 0,37 ha Versiegelung. Zzgl. der versiegelten Verkehrsflächen (0,08 ha) besteht zukünftig eine Gesamtoption auf 0,45 ha Versiegelung.

Das Beeinträchtigungsrisiko ist im Sinne des Bodenschutzes gegeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um eine geringe Flächengröße, aber der Verlust ist dauerhaft.

Da bereits vor der Planänderung ein Eingriff zulässig war, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Dies gilt, da sich gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes keine Veränderung hinsichtlich der Grundflächenzahl und somit des zulässigen Grades der Versiegelung im Gebiet ergeben. Zusätzlich wird



die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8 reduziert. Die Festsetzung der offenen Bauweise lässt nunmehr eine lockere kleinteilige Bebauungsstruktur erwarten. Zusätzlich können die zukünftigen arten- und strukturreichen Hausgärten eine Aufwertung der Bodenfunktionen darstellen.

- Sonstige Schutzgüter

Erhebliche Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind nicht erkennbar.

## **8. Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossfeld“ wurde am 09.03.2004 vom Gemeinderat beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gemäß den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt und die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Änderungsplanes ergeben sich gegenüber der bisher zulässigen Nutzung keine grundlegend veränderten Auswirkungen auf die Umwelt und die im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz genannten Schutzgüter. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes liegt die Kurpfalzhalle, eine Sporthalle für Schul- und Vereinssport sowie ein Parkplatz. Westlich der Halle soll eine Skaterbahn sowie eine Beachvolleyball-Anlage gebaut werden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten VIII. Änderung des Bebauungsplanes Südwest in Dannstadt-Schauernheim zur Ermittlung und Beurteilung der durch die sportliche und die gesellschaftliche Nutzung der nahe gelegenen Kurpfalz-Halle, die geplanten Freizeitanlagen im Nahbereich der Kurpfalz-Halle und die Bundesautobahn A 65 zu erwartenden Geräuschimmissionen erarbeitet (Büro Pies, Schaltechn. Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm vom 28.09.2004 mit Ergänzung vom 19.05.2005). Zudem wurde eine Aussage zu Beregnungsanlagen auf den Ackerflächen getroffen.

### Verkehrslärm

Wie die Untersuchung zeigt, wird der Nachtorientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes von 45 dB(A) bezüglich der Verkehrsgeräusche durch die Bundesautobahn im Plangebiet geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Grundsätzlich sind bei einer Überschreitung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die hier vorliegende Überschreitung fällt mit 1 dB(A) sehr gering aus. Darüber hinaus wird bei einer vollständigen Bebauung des

Plangebietes die am westlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Doppelhausbebauung die dahinter liegende Bebauung abschirmen. Die Doppelhausbebauung selbst ist mit feststehender Verglasung in Schlaf- und Aufenthaltsräumen geschützt (vgl. Geräuschimmissionen bei Gesellschaftsveranstaltungen). Weiterhin wird durch die übliche Mehrscheibenisolierverglasung bereits ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) erreicht, so dass der empfohlene Innenpegel in Schlafräumen von 25 – 30 dB(A) sichergestellt werden kann. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### Geräuschimmissionen durch die geplanten Freizeitanlagen

Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass die Skateranlage sowie das Kleinspielfeld westlich der Kurpfalzhalle, die Bouleanlage südlich der Halle angeordnet werden. Der an Sonn- und Feiertagen sowie werktags während der Ruhezeiten geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird im südlichen Plangebietsbereich überschritten. Dabei wird die Überschreitung überwiegend durch die Bouleanlage ausgelöst. Der außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen geltende Orientierungswert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet unterschritten und damit eingehalten. Im Gutachten werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie durch eine Verlegung des Boule-Spielfeldes die Immissionsrichtwerte eingehalten werden könnten. Da aber ohnehin passive Lärmschutzmaßnahmen bei den an den Parkplatz bzw. die Kurpfalzhalle angrenzenden Fassaden vorgenommen werden (s.u.) und die Bouleanlage derzeit an diesem Standort nicht weiter verfolgt wird, ist hierzu keine weitere Regelung im Bebauungsplan notwendig.

#### Geräuschimmissionen durch Sport

Die schulische Nutzung der Kurpfalz-Halle ist gem. Gutachten von den Anwohnern als „sozialadäquat“ hinzunehmen und wurde schalltechnisch nicht weiter untersucht. Im Plangebiet sind jedoch weitere Sportgeräuschimmissionen zu erwarten. Zum einen wurden die Geräusch-Immissionen für den Trainingsbetrieb an Werktagen zwischen 16:00 und 22:00 Uhr berücksichtigt. Zum zweiten wurde eine Wettkampfsituation an Sonn- bzw. Feiertagen zwischen 10:00 und 22:00 Uhr berücksichtigt. Für die Berechnung wurden auch entsprechende Fahrbewegungen auf dem Parkplatz an der Kurpfalz-Halle berücksichtigt. Die Berechnungen für die Sportereignisse haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

#### Geräuschimmissionen bei Gesellschaftsveranstaltungen

Hier wurde davon ausgegangen, dass eine gesellschaftliche Veranstaltung um 10 Uhr vormittags beginnt und bis in die Nachtzeit andauert. Auch hier wurden entsprechende Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz der Kurpfalz-Halle berücksichtigt. Die Tagesimmissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes werden bei Gesellschaftsveranstaltungen eingehalten. Da man davon ausgehen kann, dass die gesellschaftliche Nutzung der Kurpfalzhalle max. 10 x im Jahr vorkommt, gelten die Immissionsrichtwerte für „seltene Ereig-

nisse“. Der für „seltene Ereignisse“ geltende Nachtimmissionswert von 55 dB(A) kann ebenfalls im gesamten Nahbereich eingehalten werden. Allerdings sind aufgrund der geringen Abstände zwischen Parkplatz und der geplanten Bebauung entlang der verlängerten Haardtstraße im Plangebiet unzulässig hohe Spitzenpegel ( $> 65$  dB(A)) zu erwarten, da der gemäß Parkplatzlärmstudie erforderliche Schutzabstand von 17 m unterschritten wird. Somit sind bezüglich gesellschaftlicher Veranstaltungen, die bis in die Nachtstunden in der Kurpfalz-Halle andauern, schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Für die Gebäude entlang der Haardtstraße im westlichen Geltungsbereich werden deswegen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt: Die Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten, die dem Parkplatz der Kurpfalzhalle zugewandt sind, sind mit feststehender Verglasung (nicht öffnbare Fenster) auszuführen. Diese Räume sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen. Auch im übrigen Gebiet soll durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gesorgt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Veranstaltungen die Fenster geschlossen werden können, um Störungen zu vermeiden und dennoch eine gute Belüftung der Räume möglich ist.

#### Geräuschimmissionen durch die Haustechnik der Kurpfalz-Halle

Durch die tonhaltigen Geräusche der Haustechnikanlagen der Kurpfalz-Halle wird der Nachtimmissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes um 5 dB(A) überschritten. Im Gutachten wird vorgeschlagen, die Ein- bzw. Auslassflächen der haustechnischen Anlagen mit Schalldämpfern zu versehen. Da jedoch aufgrund der Geräuschimmissionen durch die gesellschaftlichen Ereignisse an der westlichen Bebauung gegenüber der Kurpfalz-Halle eine feststehende Fensterverglasung festgesetzt wurde und auch im übrigen Gebiet durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gesorgt ist, sind hier keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich.

#### Geräuschimmissionen durch die Beregnungsanlagen

Bis zu einem Abstand von 70 m zu den nahe gelegenen Beregnungsanlagen sind bei Nachtbetrieb Überschreitungen des in allgemeinen Wohngebieten geltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu erwarten. Eine Unterlassung der Beregnung in diesem Bereich zur Nachtzeit ist nicht durchsetzbar. Ebenso ist die Durchführung von Maßnahmen an den Schallquellen bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Daher werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gem. den Berechnungen des Gutachters liegt das Plangebiet im Lärmpegelbereich I. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist hier  $\leq 55$  dB(A). Daraus ergibt sich ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von  $\geq 30$  dB. Fachgerecht eingebaute, dicht schließende Fenster, die der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllen diese Anforderungen. Durch den Einbau schallgedämmter Lüf-

tungseinrichtungen soll für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gesorgt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die schallgedämmten Fenster geschlossen werden können und dennoch eine gute Belüftung der Räume möglich ist.

Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

**10. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

**11. Bodenordnung**

Im Gebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

**12. Beginn der Baumaßnahmen**

Mit den Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten ergibt sich anschließend aus den zeitlichen Vorstellungen der privaten Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den

03.07.2006



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister  
Orts-