



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 09.06.2020

Hinweis: XVI/1659

XVI/1655

XVI/2698

Beratungsfolge: Planungs- und Unterausschuss

Bebauungsplan "Lauterecken - Nord": Sachstandsbericht zum aktuellen Planungsstand

Die Verwaltung berichtet:

Am 05.04.2017 wurde der Masterplan für das künftige „Albert-Frankenthal Quartier“ (DRS XVI/1659) vom Stadtrat einstimmig beschlossen. Zugleich wurde für den Bereich des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes P1 an der Lamsheimer Straße der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lauterecken Nord“ gefasst (DRS XVI/1655). Städtebauliches Ziel ist hierbei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, um an dieser Stelle hochwertiges urbanes Wohnen im Geschosswohnungsbau realisieren zu können. Am 7. November 2018 wurde das aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangene, städtebauliche Konzept durch den Stadtrat (DRS XVI/2698) beschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 191 Wohneinheiten verteilt auf 15 Gebäuden vor. Dabei soll sowohl entlang der Lamsheimer Straße als auch des Petersgartenweg eine überwiegend geschlossene Bebauung errichtet werden, welche den inneren Bereich des Gebietes vor möglichen Immissionen schützt. Das vom Stadtrat beschlossene städtebauliche Konzept sah als weitere Lärmbarriere sowie zur Erfüllung der Kriterien für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Baunutzungsverordnung, die Errichtung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen entlang der Lamsheimer Straße vor. Im rückwärtigen Bereich sollen sowohl private Freiflächen als auch für alle Bewohner zugängliche Quartiersplätze entstehen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl über die Lamsheimer Straße als auch den Petersgartenweg, wobei keine durchgängige Verkehrsfläche vorgesehen ist (siehe Anlage Nr.1). Im weiteren Verlauf der Planung teilte der Bauträger mit, dass dieser auch entlang der Lamsheimer Straße fast ausschließlich Wohnen geplant habe. Eine Wohnbebauung entlang der Lamsheimer Straße führt sowohl lärmtechnisch zu enormen Problemen, die im Rahmen dieses Sachstandsberichtes noch näher erläutert werden, als auch zu Konflikten bei der bauplanungsrechtlichen Gebietsausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Baunutzungsverordnung.

Der Investor hat der Verwaltung Gutachten vorgelegt die von der Verwaltung nicht akzeptiert wurden. Insbesondere die Lärm- sowie der Verkehrsthematik ist trotz monatelanger Abstimmung noch nicht ausreichend abgearbeitet. So wurde der Verwaltung von Seiten des Bauträgers im November 2019 ein erster Stand des Lärmgutachtens vorgelegt, welches jedoch formal wie inhaltlich schwerwiegend fehlerhaft

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

war. So wurde seitens des Gutachters beispielsweise darin versäumt, die östlich des Gebietes verlaufende Bahnlinie mit in die Prüfung aufzunehmen. Auch wurden zwar die Überschreitungen der Orientierungswerte als auch der Immissionsgrenzwerte im Bereich der Lamsheimer Straße berechnet, auf die daraus resultierenden Folgen für die zukünftige Bebauung wurde jedoch versäumt einzugehen bzw. daraus notwendige Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Die Berechnung des Gewerbelärms beruhte lediglich auf die Ergebnisse einer Vorortmessung, dadurch wurde jedoch versäumt die aufgrund der Genehmigungslage der benachbarten gewerblichen Nutzungen tatsächlich zulässigen Lärmimmissionen sowie deren Auswirkungen auf die Planung zu berücksichtigen. Auch wurde versäumt darzustellen, mit welchen Lärmimmissionen durch die geplanten sowie durch die derzeitige genehmigte Nutzung des Werksgebietes der Koenig und Bauer Group (KBA) auf das Plangebiet zu rechnen ist. Seit Ende April 2020 liegt der Verwaltung ein überarbeiteter Stand des Lärmgutachtens vor. Auch in diesem werden keine konkreten Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen entlang der Lamsheimer Straße getroffen. Des Weiteren wurde in diesem Gutachten festgestellt, dass auch an den der Bahnlinie nächstgelegenen Fassaden ebenfalls mit Überschreitungen der Orientierungswerte als auch der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist.

Der aktuelle Stand des Gutachtens sagt aus, dass entlang der Lamsheimer Straßen mit Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist (Orientierungswert Tag: 55 dB(A), Orientierungswert Nacht: 45 dB(A)). Der berechnete Höchstwert an der Lamsheimer Straße beträgt, am Tag 66 dB(A) sowie in der Nacht 58 dB(A). An den östlichen Fassaden der der Bahnlinie nächstgelegenen Gebäuden sind mit Überschreitungen der Orientierungswerte bei Nacht von bis zu 7 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegt somit bei bis zu 11 dB(A) am Tag und bis zu 13 dB(A) in Nacht. Dies hat zur Folge, dass zum Schutz der künftigen Bewohnern Maßnahmen im Bebauungsplan hinsichtlich aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Von Seiten des Investors wurde lediglich die Errichtung einer künstlichen Belüftung vorgeschlagen. Dies hätte zur Folge, dass entlang der Lamsheimer Straße keine offenbaren Fenster vorhanden wären.

Die Verwaltung könnte sich zur Lösung der Lärmproblematik zum einen eine grundrissorientierte Ausrichtung der Bebauung vorstellen, bei der Nebenräume wie beispielsweise Bad oder Küche sowie die Treppenhäuser in Richtung der Lärmquelle orientiert sind. Aufenthaltsräume können entweder ausschließlich in Richtung der lärmabgewandten Fassade orientiert sein oder bei einer Durchbindung von Aufenthaltsräumen mit nicht offenbaren Fenster an der lärmzugewandten Fassadenfront versehen werden. Die derzeit der Verwaltung vorliegenden Grundrisspläne des Investors sehen jedoch keine entsprechende Orientierung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume vor, auch sind keine anderen passiven Schallschutzmaßnahmen zu erkennen. Sollte eine Grundrissorientierung nicht bei allen betroffenen Gebäuden bzw. nicht für alle betroffenen Wohnungen möglich sein, könnte auch durch die folgenden erläuterten Maßnahmen die notwendigen Schalldämm-Maße für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von 30 dB(A) erreicht werden.

Schallschutzmaßnahmen an klassischen Fenstern:

Neben dem klassischen Schallschutzfenster besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit durch die Verringerung der Öffnungsfläche oder der Verwendung mehrerer kleinerer Fenster unter Beibehaltung des ursprünglich geplanten Gesamteindruckes die Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume zu erreichen und gleichzeitig eine natürliche Belüftung zu ermöglichen. So kann beispielsweise durch den Einbau von Öffnungs-

begrenzer, welche die Öffnungsweite von gekippten Fenstern verringern, bei einem Außenpegelbereich von maximal 46 dB(A) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht werden. Für gewöhnlich liegt die Öffnungsweite von gekippten Fenstern zwischen 10 – 15 cm und kann durch den Einbau von Öffnungsbegrenzer auf bis zu 4 cm verkleinert werden. Ebenfalls denkbar wäre die Teilung von bodentiefen Fenstern, in dem für den unteren Bereich ein Festfenster verwendet wird und lediglich der obere Fensterbereich öffnenbar ist. Auch an diesen wäre für eine zusätzliche Schalldämmwirkung die Verwendung von Öffnungsbegrenzer denkbar.

Hafencityfenster:

Das Hafencityfenster oder besser bekannt als Hamburger Fenster ist eine Weiterentwicklung des sogenannten Kastenfensters. Hier werden zwei Fensterebenen kombiniert, dadurch wird ein Fensterzwischenraum geschaffen. Dieser kann zur Erhöhung der Schalldämm-Maße mit absorbierenden Materialien an Sturz und Laibungen ausgekleidet werden. Auch kann die Öffnungsweite der Fenster begrenzt werden. Die Besonderheit an diesem Fenster ist, dass die Fensterflächen beider Fensterebenen geteilt werden und jeweils eine zum Lüften vorgesehene „Klappe“ bestimmt ist. Diese sind vertikal zu einander versetzt. In Verbindung mit den absorbierenden Materialien können so Schalldämm-Maße von max. 35 dB(A) erreicht werden.

Verglaste Loggien:

Verglaste Loggien dienen in erster Linie dazu dahinterliegende Aufenthaltsräume vor erhöhten Lärmimmissionen zu schützen. Je nach Außenlärmpegel können hierbei sowohl einfache als auch aufwendige Verglasungen genutzt werden. In Verbindung mit der baulichen Tiefe der Loggien können dadurch eine entsprechende Pegelminimierung von ca. 15 dB(A) von außen zur Loggia sowie von ca. 30 dB(A) von außen in die Schlafräume erreicht werden. Die Belüftung der Loggien erfolgt hierbei durch Schlitze an der Decke und entlang der Wand. Die Fenster hingegen lassen sich lediglich zum Reinigen öffnen.

All diese aufgeführten Maßnahmen könnten aus Sicht der Verwaltung zur Lösung der Lärmproblematik beitragen. Jedoch ist gutachterlich bzw. lärmtechnisch abschließend darzustellen welche dieser Überlegungen den effektivsten Nutzen für das Gebiet „Lauterecken Nord“ aufweisen. Des Weiteren sind entsprechende Festsetzungsvorschläge in Verbindung mit einer Darstellung der hierfür notwendigen Lärmpegelbereiche fachlich zu erarbeiten. Ebenfalls nicht endgültig geklärt ist der Umgang mit den derzeit genehmigten Nutzungen auf dem Werksgeländes der Koenig & Bauer Group. Zwar wurde von Seiten der Koenig & Bauer Group eine Verzichtserklärung für alle emissionrelevanten Nutzungen bei der Verwaltung eingereicht, jedoch ist unklar, inwieweit diese Erklärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angewandt werden kann oder ob diese gegeben falls konkretisiert werden muss. Dies könnte beispielsweise über die eindeutige Nennung der zukünftigen nicht mehr zulässigen Nutzungen oder durch ein zu erstellendes Lärmgutachten aus dem die zu untersagenden Nutzungen abgeleitet werden kann, geschehen. Hierzu hat die Stadtverwaltung externen Sachverstand eingeholt. Für die zukünftige Entwicklung des Werksgeländes wurde von Seiten des Lärmgutachters eine Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen unter Annahme des Worst-Case durchgeführt. Diese wird derzeit von der Verwaltung hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft.

Neben der Lärmproblematik besteht auch hinsichtlich des vorliegenden Verkehrsgutachtens Überarbeitungsbedarf. So wurde bei dem momentan der Verwaltung vorlie-

genden Stand des Verkehrsgutachtens versäumt, die aktuellen Verkehrszahlen aller im Masterplan aufgeführten und zu entwickelnden Flächen mit zu berücksichtigen. Dies führt dazu, dass nicht abschließend geprüft werden kann, ob sich evtl. Änderungen an den vorgeschlagenen potentiellen Ertüchtigungsmaßnahmen für die Knotenpunkte Westring/Lambsheimer Straße sowie Heßheimer Straße/Johann-Klein-Str. im Vergleich zu dem im Rahmen des Masterplans erstellten Verkehrsgutachtens ergeben. Dies ist jedoch für den städtebaulichen Vertrag, welcher zwischen dem Bau-träger und der Stadt abzuschließen ist, von Interesse, da in diesem auch anteilig der Fläche, die Kosten für die Ertüchtigungsmaßnahmen der beiden Knotenpunkte mit-berücksichtigt werden.

Parallel zur Abstimmung der notwendigen Gutachten wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine informelle frühzeitige Beteiligung aller betroffenen Behörden im Zeitraum vom 05. bis zum 23. August 2019 durchgeführt. Insgesamt wurden 31 Behörden um Stellungnahme gebeten, dabei wurden von fünf Behörden Anregungen bzw. Hinweise für die weitere Planung geäußert, welche im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt werden. Insbesondere die Regionalstelle Gewerbeaufsicht teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass diese aufgrund des noch nicht fertiggestellten Lärmgutachtens keine abschließende Stellungnahme einreichen könne. Gleichzeitig wies sie auf potentielle Probleme hinsichtlich der angrenzenden Gewerbebetriebe hin.

Sobald die endgültig abgestimmten Gutachten, das an diese angepasste städtebauliche Konzept, sowie der darauf aufbauende Rechtsplanentwurf, vorliegen soll in einem nächsten Verfahrensschritt die Zustimmung zur Offenlage gemäß den Bebauungsplanunterlagen durch die Gremien beschlossen werden. Parallel hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung abzuschließen. Dieser wird den Gremien noch vor Satzungsbeschluss zur Beratung vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Lageplan, Städtebauliches Konzept, Ansichten,
beispielhaftes Grundrisschema vom 7. November 2018

Anlage 2: aktuelle Grundrissorientierung

Anlage 3: Beispiele für passive Schallschutzmaßnahmen