

Darmstadt, 08.10.2021

STADT HEMSBACH

Bebauungsplan 70 „Kiefernweg“ und Satzung zu örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

(2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wiesensee III"
und Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Wiesensee II")

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)	5
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.4	Änderung des Bebauungsplans "Wiesensee III - 1. Änderung"	6
3.5	Planungsverfahren	6
4	Städtebauliches Konzept	7
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
5.4	Maximale Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	9
5.5	Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
5.7	Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
5.8	Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	10
6.1	Dachform und Dachneigung	10
6.2	Einfriedungen	10
7	Artenschutz	11
8	Umweltbericht	11
9	Schalltechnisches Gutachten	11
9.1	Verkehrslärm	11
9.2	Freizeitlärm	12
9.3	Städtebauliche Bewertung der Immissionssituation	13
10	Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich	16
11	Flächenaufstellung	17
12	Realisierung des Bebauungsplans	17
13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
13.1	Auswirkung auf die Umweltbelange	18
13.2	Städtebauliche Auswirkungen	18
14	Anlagen zur Begründung	18

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 70 „Kiefernweg“ liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Hemsbach zwischen der *alla hopp!*-Anlage und dem Freizeitbad Wiesensee. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Die Grenzen des südlichen Teils des Geltungsbereichs beginnen nördlich der Flurstücke 2970/4 und werden westlich durch die Parkplätze des Freibads Wiesensee begrenzt. Die Grenzen des nördlichen Teils des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der aktuellen Grenzen des Freizeitbads Wiesensee und grenzen auf der östlichen Seite an bebaute Grundstücke am Kiefernweg, bzw. Tannenweg an. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 70 „Kiefernweg“:

3540 (teilweise), 3541/1, 4364 (teilweise), 4364/10, 4364/11 (teilweise), 4364/14, 4364/15, 4364/16, 4364/17, 4364/18, 4364/19, 4364/20, 4364/21, 4368 (teilweise), 4982 (teilweise), 4975 (teilweise), 4975/2, 4997, 5055 (teilweise), 5065 (teilweise), 5067 (teilweise).



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 70 „Kiefernweg“

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans 70 „Kiefernweg“ ist es, die städtebauliche Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Einzelhausbebauung so zu steuern, dass eine städtebaulich angemessene Neubebauung planungsrechtlich

ermöglicht wird. Diese soll in ihrer Größe und städtebaulichen Gestaltung so festgesetzt werden, dass eine Einfügung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang gewährleistet ist und eine Arrondierung des bestehenden, bebauten Ortsrands geschaffen wird.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar (siehe Abb. 2) am Rand der bestehenden Siedlungsfläche und überschreitet diese geringfügig.

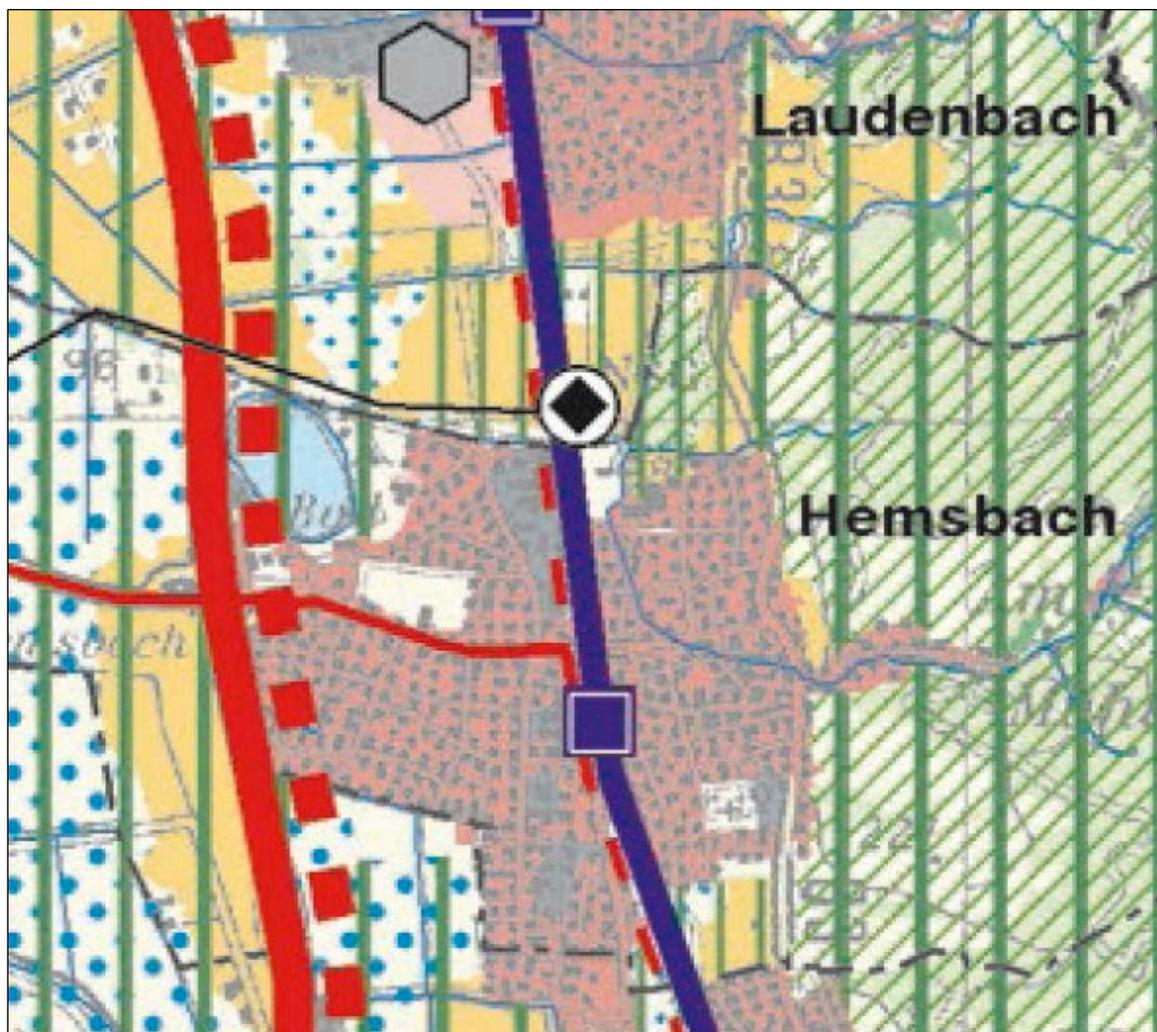


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte dem Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (2014)

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Abb. 3) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach-Laudenbach stellt den Teil des Plangebiets nördlich des Kiefernwegs größtenteils als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar. Die nordöstliche Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als „Wohnbaufläche-Bestand“ dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan 70 „Kiefernweg“ nicht bzw. nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Nach Änderung der verfahrensrechtlichen Bestimmungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 wird der Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den

Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Hiervon wird im vorliegenden Planungsfall Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

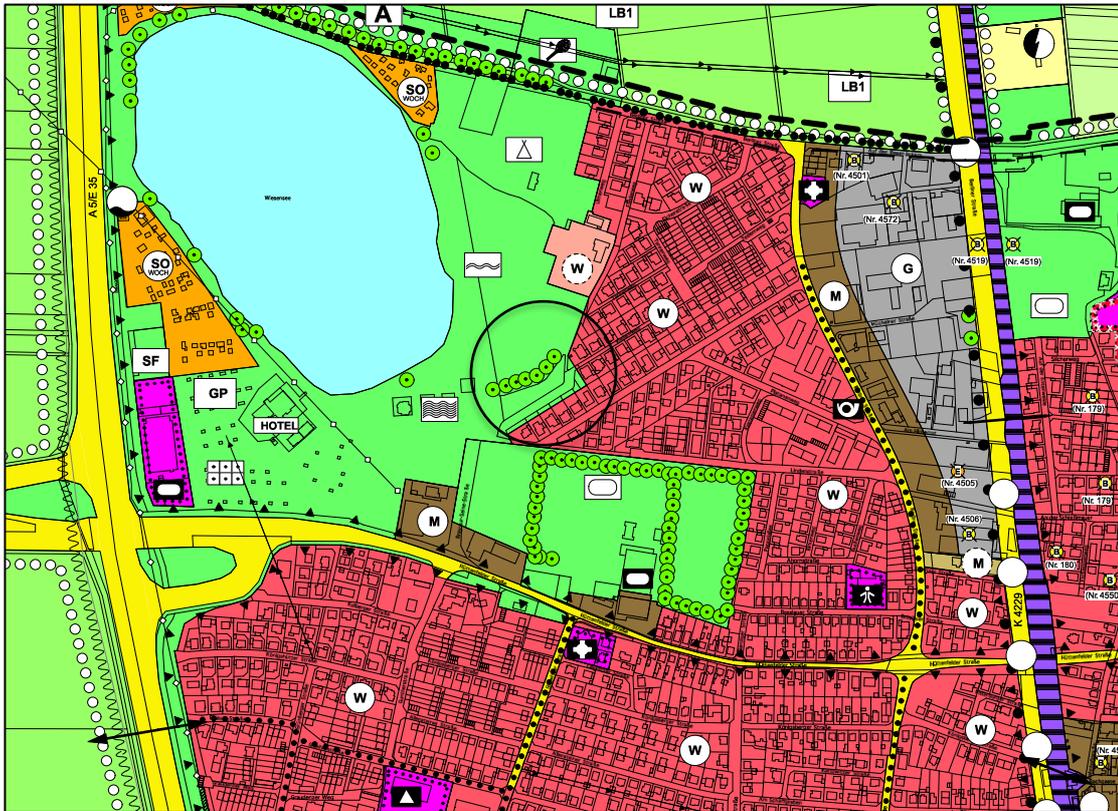


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach-Laudenbach

3.4 Änderung des Bebauungsplans „Wiesensee III - 1. Änderung“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 70 „Kiefernweg“ wird der bestehende Bebauungsplan „Wiesensee III - 2. Änderung“ in seiner Gesamtheit aufgehoben, um eine Teilfläche des Wiesenseegeländes ergänzt und durch den Bebauungsplan 70 „Kiefernweg“ ersetzt. Der Bebauungsplans Nr. 42 „Wiesensee II“ wird punktuell geändert.

3.5 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 70 „Kiefernweg“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Danach ist die Anwendung dieses Verfahrens zulässig, wenn sich die Siedlungserweiterung für eine Wohnnutzung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt und die in diesem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt. Beide Anwendungsvoraussetzungen werden durch den Bebauungsplan „Kiefernweg“ erfüllt.

Nach Wechsel des Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan „Kiefernweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die bereits durch-

geführten Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bleiben hiervon unberührt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden nochmals durchgeführt. Diesen Beteiligungen wird ein Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt, in den Änderungen aufgenommen sind, die aus den Anregungen der Stellungnahmen der bisherigen Beteiligungen resultieren.

In die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden eingestellt.

4 Städtebauliches Konzept



5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es werden zwei „Allgemeine Wohngebiete“ (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sind nicht zulässig, da sie dem Charakter der Umgebungsbebauung nicht entsprechen und die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigen könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt mit 0,35 leicht unterhalb der Höchstgrenze des § 17 BauNVO.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Dadurch wird dem Grundstückseigentümer auf relativ kleinem und ungünstig geschnittenem Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die Wandhöhe und über die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Mit den Höhenfestsetzungen wird eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock ermöglicht, die im bauordnungsrechtlichen Sinne auch zweigeschossig sein kann.

Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen im Plangebiet wird gewährleistet, dass die Höhen der angrenzenden Bebauung aufgenommen werden und somit ein auf die Höhenentwicklung bezogenes Gesamtgefüge entstehen kann. Insbesondere die Festsetzung einer Gebäudehöhe erscheint wichtig, da ansonsten bei den relativ steilen, zulässigen Dachneigungen Gebäudehöhen entstehen könnten, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Eine Grundstücksteilung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die einzelnen Grundstücke können durch die Stadt definiert und veräußert werden. Innerhalb der Grundstücke sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb der relativ tiefen überbaubaren Grundstücksfläche können die Gebäude individuell platziert werden. Dadurch wird ermöglicht, dass der dem Wohngebäude zugeordnete Freibereich entweder im Nordwesten oder im Südosten eines Wohngebäudes liegt.

5.4 Maximale Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung zur Begrenzung der Grundstücksgröße hat zum Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und Grundstückszusammenlegungen, die große Baukörper ermöglichen würden, zu verhindern.

5.5 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen auf Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Sie sind entsprechend den individuellen Anforderungen und den Anforderungen der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zu errichten.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit ist zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen und dem Fuß- und Radweg ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Festsetzung hat zum Ziel, dass die Sichtverhältnisse vom Fuß- und Radweg auf die Grundstückseinfahrten und umgekehrt nicht eingeschränkt werden und eine großzügige, offene Vorgartengestaltung erzielt wird.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der jeweils eigenen Grundstücksfläche versickern kann.

5.7 Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Am nördlichen und westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind zwei Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,50 m für den aktiven Schallschutz neu festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um die vom Freizeitbad Wiesensee ausgehenden Schallimmissionen zu reduzieren (siehe [2]).

Um die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 einzuhalten sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für

Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Tabelle 7 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen – für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass, insbesondere an gegenüber Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen, geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Festsetzung zur Lage von Fenstern in Aufenthaltsräumen im Obergeschoss hat zum Ziel, ein Fenster z.B. zum Lüften öffnen zu können, ohne dass ein direkter Schalleinfall von den beiden stärksten Lärmquellen erfolgt. Hierdurch kann der Schallpegel im Innenraum bei geöffnetem Fenster um ca. 3 dB(A) gesenkt werden.

5.8 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Ziel und Zweck der Festsetzung ist es, dass der offene Gebietscharakter mit gestalterisch und ökologisch wirksamen Grünstrukturen, insbesondere Bäumen, für die Wohnsiedlung prägend bleibt. Ergänzend werden im Baugebiet WA 1 zwei großkronige Bäume (Spitzahorn) jeweils an einem konkreten Standort festgesetzt.

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie dienen dazu, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern. Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, treffen aber auch Aussagen zu Anforderungen an Einfriedungen und Stellplätze.

6.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die städtebauliche Gestalt und Höhenentwicklung der vorhandenen Dachlandschaft aus Satteldächern und Walmdächern fortzuführen. Die Art und Farbwahl der Dachdeckung orientiert sich an den Merkmalen der Mehrheit der Umgebungsbebauung. Die festgesetzte Dachneigung in Kombination mit der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhe ermöglicht den Grundstückseigentümern die Errichtung einer eingeschossigen Bebauung mit einem ausbaubaren Dachgeschoss.

6.2 Einfriedungen

Die Festsetzung einer maximalen Zaunhöhe von 0,60 m zwischen den Gebäuden und dem Fuß- und Radweg hat ebenfalls zum Ziel, durch Freihaltung der

Sichtbeziehungen eine erhöhte Sicherheit für den Rad- und Fußgängerverkehr zu gewährleisten.

7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt (siehe [3]). Gegenstand dieser Prüfung ist die Klärung der Frage, ob im Plangebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind und ob bei der Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Sofern derartige Verbotstatbestände zu erwarten sind, sind diese artenschutzrechtlichen Konflikte zu lösen.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe [3]) wurde neben den faunistischen Untersuchungen auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG dokumentiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Baumfällungen oder Gebüschrodungen evtl. geschützte Vogelarten verletzt, getötet oder in ihrem Brutgeschehen gestört werden könnten. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis aufgenommen, dass Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen sind.

Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme werden durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst. Weitere Informationen zur Methodik und den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung und Prüfung sind dem Gutachten (siehe [3]) zu entnehmen.

8 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanentwurfs im Normalverfahren gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch aufgeführten Schutzgüter, Auswirkungen und Maßnahmen dargestellt sind.

Der Umweltbericht ist Anhang zur Begründung und wird in die Abwägung mit einbezogen (siehe [1]).

9 Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Fa. Genest, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten Nr. 123K4 Rev. 1, Ludwigshafen/Rhein, 07.12.2020) (siehe [2]). In diesem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen der Bahnstrecke 3601, der Autobahn A 5, des Freizeitbads Wiesensee und der *alla-hopp!*-Anlage berücksichtigt. Für diese Lärmquellen wurden anhand einschlägiger Berechnungsverfahren die Beurteilungspegel für die am ungünstigsten gelegenen Punkte im Plangebiet ermittelt.

9.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms, der aus den Verkehren aus der Autobahn A 5

und der Bahnlinie resultiert, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) überschritten. Wesentliche Verursacher des nächtlichen Verkehrslärms sind die Güterzüge auf der Bahnlinie und der LKW-Verkehr auf der Autobahn.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen zu den vorhandenen Abschirmeinrichtungen schalltechnisch nicht möglich bzw. städtebauliche nicht vertretbar sind, ist der Verkehrslärm durch passive Maßnahmen an den geplanten Gebäuden im Plangebiet abzuschirmen. Hierzu ist der erwartete Außenlärmpegel durch ein gesamtes Bauschalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – abzuschirmen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich im gesamten Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Erdgeschoss und von 66 dB(A) im Obergeschoss. Dies entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III bzw. IV.

Mit einer entsprechenden Bauausführung können in schutzbedürftigen Innenräumen wie Wohn- und Schlafzimmern zumutbare Schallpegel erreicht werden.

9.2 Freizeitlärm

Der Freizeitlärm resultiert aus den Schallemissionen der *alla-hopp!*-Anlage und des Freizeitbads Wiesensee.

Der Lärm des Freizeitbads Wiesensee kann durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand auf der Nord- und Westseite des Plangebiets teilweise abgeschirmt werden. Aufgrund der Lage der Immissionsquellen und Immissionspunkte wirkt sich diese Abschirmung jedoch lediglich im Erdgeschoss einer Neubebauung aus, während sie im Obergeschoss kaum eine Wirkung zeigt.

Die Schallemissionen der *alla-hopp!*-Anlage lassen sich objektbezogen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht abschirmen. Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand treten im Plangebiet während bestimmter Zeiträume Überschreitungen des Immissionsrichtwertes auf. Die in der Freizeitlärmrichtlinie für WA-Gebiete genannten Immissionsrichtwerte betragen:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Diese Werte sind auf den Außenraum unmittelbar vor den Gebäuden bezogen.

Werktags außerhalb der Ruhezeit (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert im östlichen Teil des Plangebiets eingehalten, im westlichen Teil um bis zu 2 dB(A) überschritten, wobei der Teil des Plangebiets, in dem Gebäude errichtet werden dürfen, lediglich eine Überschreitung von max. 1 dB(A) aufweist.

An Sonn- und Feiertagen liegen die Beurteilungspegel außerhalb der Ruhezeiten (9:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr) im erdgeschossigen Bereich außen mit 55 dB(A) bis 57 dB(A) um 5 dB bis 7 dB über den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie. Für die gleichen Tage liegen die Beurteilungspegel mittags (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) um 5 dB bis 8 dB über den Richtwerten.

9.3 Städtebauliche Bewertung der Immissionssituation

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Hemsbach und arrondiert die angrenzenden Wohngebiete, für die im Hinblick auf die Schallimmissionen die vergleichbaren Bedingungen gelten wie für das Plangebiet selbst. Trotz der Überschreitung einzelner Richtwerte ist dies eine im Bestand akzeptierte Situation. Da die Akzeptanz der Lärmimmissionen bei den Anwohnern vermutlich „historisch“ bedingt ist, lässt sie sich jedoch nicht auf das Plangebiet übertragen.

Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich jedoch auch Erkenntnisse, die diese Akzeptanz nachvollziehbar machen und auch in eine Abwägung für das Plangebiet einbezogen werden können.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde für das Plangebiet im Hinblick auf den Freizeitlärm der sogenannte „Worst Case“ untersucht, d. h. die Situation und der Zeitraum, die bei den ungünstigsten Ausgangsbedingungen die stärksten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts verursachen. Diese gutachterlich richtige Vorgehensweise definiert einen Maximalwert der Richtwertüberschreitung, lässt aber außer Betracht, wie sich die Schallimmissionen bei einer durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Auslastung der beiden Freizeitgebiete darstellen. Durch die Berechnungsmethodik ebenfalls nicht erfasst wird die Häufigkeit der Richtwertüberschreitung und eine jahreszeitliche Betrachtung.

Zu letzterem Punkt ist festzustellen, dass die Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, jahreszeitlich begrenzt sind. Das Freizeitbad Wiesensee trägt nur während seiner etwa 5-monatigen Öffnungszeit (Mai bis September) zur Lärmbelastung bei, während aller anderen Monate gibt es keine Schallemissionen dieser Einrichtung. Die *alla-hopp!*-Anlage ist zwar ganzjährig zugänglich und nutzbar, jedoch gibt es während der kälteren Monate von September bis April eine deutlich niedrigere Frequentierung der Anlage mit entsprechend niedrigeren Schallemissionen.

Bei tageszeitlicher Betrachtung ist dem Gutachten zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte während des Nachtzeitraums grundsätzlich immer eingehalten werden.

Bei der werktäglichen Betrachtung (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte für die Erdgeschosszone nur für eine Teilfläche des Plangebiets um 1 bis 2 dB(A) und in 5,00 m Höhe (Obergeschosshöhe) um 2 bis 3 dB(A) überschritten.

Bei der Beurteilung der werktäglichen Bewertung der Lärmimmissionen ist jedoch in Betracht zu ziehen, dass der Berechnungsansatz des Gutachtens, der von einer regelmäßigen Maximalzahl von 3.500 Besuchern ausgeht, während der Werkstage, eventuell mit Ausnahme einiger Samstage, zu hoch angesetzt ist, da die regelmäßige Maximalzahl der Besucher an diesen Tagen deutlich niedriger ist. Daraus resultiert in Folge auch ein niedriger Schallimmissionspegel im Plangebiet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in der Regel eingehalten werden.

An Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte während der morgendlichen Ruhezeit (7:00 Uhr bis 9:00 Uhr) und abendlichen Ruhezeit (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ebenfalls eingehalten. Dies ist für eine verlängerte Nachtruhe der zukünftigen Bewohner des Plangebiets von besonderer Wichtigkeit.

Insgesamt betrachtet werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet während der Woche tagsüber und nachts eingehalten, an Sonn- und Feiertagen auch während eines erweiterten Nachtzeitraums.

Die deutlichsten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts treten an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum zwischen 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr auf. Diese Überschreitungen gelten allerdings nur für die Sonntage, an denen die beiden Freizeitanlagen eine sehr hohe Anzahl an Besuchern haben. Die Besucherzahl des Freizeitbads, die wesentliche Ursache für die Überschreitung der Richtwerte im Plangebiet darstellt, ist erfahrungsgemäß an heißen Sommertagen am größten. An kühleren Tagen ist die Besucherzahl deutlich niedriger. Für die Immissionssituation im Plangebiet bedeutet dies, dass die rechnerischen Werte der Richtwertüberschreitung lediglich an heißen Sonn- und Feiertagen während des Hochsommers erreicht werden. Die Anzahl der heißen Sonn- und Feiertage in einem Sommer wird auf durchschnittlich ca. 20 bis 30 Tage pro Jahr geschätzt, wobei es durchaus unterschiedliche Temperaturverläufe in verschiedenen Jahren gibt.

Aus diesen Erfahrungswerten und Betrachtungen wird ersichtlich, dass der rechnerische Höchstwert der Immissionsrichtwertüberschreitung gemäß schalltechnischer Untersuchung lediglich an durchschnittlich 20-30 Tagen im Jahr erreicht wird.

Maßnahmen zur Reduktion von Schallimmission

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden planerische Maßnahmen zur Reduktion der Schallimmissionen im Plangebiet geprüft und soweit geeignet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die wirksamste Maßnahme zur Lärmreduktion ist die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf der gesamten Nordgrenze und auf einer Länge von 20 m auf der Westgrenze des Plangebiets. Die festgesetzte Höhe dieser Wand beträgt 2,50 m. Die Abschirmwirkung einer derartigen Lärmschutzwand betrifft die Freibereiche in 2,00 m Höhe auf der Nordseite der zukünftigen Gebäude. Trotzdem wird eine Überschreitung der Immissionswerte in einer Höhe von 5,00 m im Plangebiet auftreten.

Nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte „außen“ im Plangebiet durch weitere oder andere aktive Schutzmaßnahmen nicht möglich. In einer Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, ob statt der geplanten 2,50 m hohen Lärmschutzwand eine 5,00 m hohe Lärmschutzwand zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel, insbesondere in einer Berechnungshöhe von 5,00 m (Obergeschoss) führt. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf diese Höhe hätte für den erdgeschossigen Bereich eine sehr geringe zusätzliche Abschirmwirkung von 1-2 dB(A), für die Berechnungshöhe von 5,00 m, in der die deutlichsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten, keine zusätzliche Wirkung.

Eine 5,00 m hohe Wand hätte allerdings gravierende Beeinträchtigungen auf die Wohnqualität im Innen- wie auch im Außenbereich der geplanten Wohngebäude zur Folge. Die Besonnung und Belichtung der Grundstücke wäre massiv eingeschränkt, insbesondere bei einer tiefstehenden Nachmittags- und Abendsonne, die im Nordwesten der Wohngebäude steht. Die Folge wären eine Verschattung der Gartenfläche, der Erdgeschosszone und teilweise auch der Obergeschosse

der Wohnungen. Die psychologische Wirkung einer 5,00 m hohen Wand als relativ nahe Grundstücksbegrenzung wird für die Bewohner als nicht zumutbar erachtet. In Anbetracht der schalltechnischen Rahmenbedingungen wurde deshalb eine für die Erdgeschosszone der geplanten Bebauung wirksame Wandhöhe von 2,50 m festgesetzt.

Nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine graduelle Verbesserung der Lärmsituation in den Aufenthaltsräumen (vor allem Schlafzimmer) im Obergeschoss der geplanten Bebauung bewirken kann. Durch die Festsetzung zur Lage von Fenstern kann bei geöffnetem Fenster im Innenraum ein bis zu 3 dB(A) geringerer Immissionspegel erreicht werden, als wenn die Fenster dieser Räume direkt auf die Schallquellen der beiden Freizeitgebiete gerichtet wären. Dies kann insbesondere im Zeitraum der sonntäglichen Mittagsruhe (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) von Bedeutung sein.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen von Bahnlinie und Autobahn A 5 ist festzuhalten, dass die im Gutachten errechneten Immissionspegel nur bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets wirksam werden. Faktisch wird das Plangebiet, vertraglich gesichert, in relativ kurzer Zeit vollständig bebaut. Dies führt dazu, dass bereits mit dem zweiten errichteten Gebäude durch das vorher errichtete Gebäude eine Schallabschirmung für den von Osten oder Westen erfolgenden Schalleinfall erfolgt. Im endgültigen Ausbauzustand werden im Baugebiet WA 1 die beiden äußeren Gebäude jeweils eine einseitige, die drei inneren Gebäude eine beidseitige Lärmabschirmung durch ihre Nachbarbebauung erhalten. Diese Abschirmung wird vor allem im erdgeschossigen Innen- und Außenbereich wirksam werden. Dieser Abschirmeffekt ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar und gutachterlich auch nicht berechenbar, da der genaue Standort, die Höhe, Dachausbildung u.w.m. der zulässigen Gebäude planungsrechtlich nicht exakt definiert sind, sondern bewusst Planungsspielräume bei den zukünftigen Bauherren belassen. Faktisch werden sie jedoch nach Realisierung des Baugebiets eine wahrnehmbare Reduktion der Lärmimmissionen von Autobahn und Bahnlinie bewirken.

Zur Reduktion der Schallimmissionen, die von der *alla-hopp!-Anlage* ausgehen, hat die Stadt Hemsbach die Zugänge zum Gelände von der Lindenstraße sowie einzelne, lärmintensive Spielgeräte gesperrt. Diese Maßnahmen haben eine deutliche wahrnehmbare Reduktion der Schallimmissionen der *alla-hopp!-Anlage* bewirkt, die in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung des Gutachters noch nicht berücksichtigt werden konnte.

Auf das Plangebiet wirken die Schallemissionen des Freizeitbads im Norden und der *alla-hopp!-Anlage* im Süden ein. Die im schalltechnischen Gutachten errechneten Beurteilungspegel beziehen sich auf den Außenraum unmittelbar vor den Gebäuden und beeinträchtigen damit in erster Linie Aktivitäten oder passives Ruhen in den Freibereichen von Wohngebäuden.

Da die geplanten und zulässigen Gebäude im Plangebiet sowohl im Norden als auch im Süden einen nicht bebaubaren Freibereich haben, besteht für die Nutzer die Möglichkeit, insbesondere die passive Ruhe entweder im Norden oder im Süden des Wohngebäudes zu praktizieren und damit der jeweils störenden Lärmquelle aus dem Weg zu gehen. So wird z. B. während der sonntäglichen Ruhezeit im Zeitraum von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr die Lärmbelastung von Norden vom

Freizeitbad höher sein als von Süden von der *alla-hopp!*-Anlage, bei der es eine wahrnehmbare „Mittagspause“ gibt. Für die Bewohner des Plangebiets besteht dadurch die Möglichkeit, der stärkeren Lärmbelastung durch Verlegung des Ruhebereichs auf dem Grundstück auszuweichen. Hierdurch lässt sich die Immissionsbelastung während der sonntäglichen Ruhezeit individuell in geringem Umfang reduzieren.

Gesamtbetrachtung

Der Immissionsrichtwert für die für die Erholung und ein gesundes Wohnen sehr wichtige Nachtruhe ebenso wie für die an die Nachtruhe anschließenden Ruhezeiten wird generell eingehalten. Eine Überschreitung der Immissionswerte im Mittagszeitraum an Sonn- und Feiertagen wird in Anbetracht der Tatsache, dass diese nur an relativ wenigen Tagen während des Hochsommers in dem im Gutachten berechneten Umfang und nur im Obergeschoss bei geöffnetem Fenster wirksam werden, für eine Wohnnutzung im Plangebiet als vertretbar erachtet. Zur Verbesserung dieser Situation wurde nachträglich die Festsetzung 8.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung zur Lage von Fenstern in den Obergeschossen bewirkt eine Reduktion der Schallimmissionspegel in Innenräumen bei geöffnetem Fenster.

Wie im Gutachten dargelegt, sind weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen für den Freizeitlärm über die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand nicht zielführend. Der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für den Verkehrslärm kann im vorliegenden Planungsfall mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden, die gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend dem Lärmpegelbereich III bzw. IV vorzusehen sind. Damit können im Gebäudeinnern niedrigere, zumutbare Innenraumpegel erreicht werden.

Hinsichtlich der sonstigen Lagebedingungen der geplanten Bebauung ist festzustellen, dass das Gebiet eine hervorragende Wohnqualität bietet, insbesondere für Familien mit Kindern. Spiel-, Sport- und andere Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten. Die verkehrliche Lage, auch für eine Nutzung des ÖPNV, ist sehr gut.

Die Stadt Hemsbach benötigt dringend Wohnraum für Familien, um die Einwohner- und Altersstruktur zu stabilisieren. In der Stadt Hemsbach bestehen für eine Siedlungsentwicklung nur noch sehr reduzierte Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzung durch Nachverdichtung und Umnutzung anders genutzter Flächen. Dazu gehört auch das Plangebiet, in dem eine Wohnnutzung wichtiger öffentlicher und auch privater Belang ist. Eine Bebauung im Plangebiet ist deshalb als Maßnahme des vorsorgenden Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB als öffentlicher Belang zu werten, da durch das Planungsvorhaben bereits bisher genutzte Siedlungsfläche der Stadt wieder nutzbar gemacht wird.

10 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich also nicht erforderlich. Die bisher erstellte

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend obsolet und nicht anzuwenden.

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat jedoch letztmalig in seiner Sitzung am 26.04.2021 beschlossen, für die Fällung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort nördlich des Plangebiets auf dem Wiesenseegelände einen Ausgleich durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern herzustellen. Diese planungsrechtlich nicht erforderliche Maßnahme entspricht inhaltlich den Anforderungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach einem eingriffsnahen Ausgleich.

Vom Gemeinderat wurden insgesamt drei Kompensationsmaßnahmen beschlossen.

Nördlich des gesamten Plangebiets sowie südwestlich der Bebauung Ulmenweg wird ein ca. 8,00 m breiter Gehölzstreifen mit einem ergänzten 2,00 m breitem Saumstreifen angelegt. Auf dem gesamten Wiesenseegelände ist die Anpflanzung von 20 großkronigen und mittelkronigen Laubbäume geplant, wofür aus Gründen der Artenvielfalt verschiedene heimische Arten vorgesehen sind. Durch diese Maßnahmen erhält das Freizeitbad in seinem Randbereich nicht nur eine ökologische, sondern auch eine funktionale Aufwertung durch die Anlage von punktuellen Verschattungsbereichen.

11 Flächenaufstellung

Fläche	qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	4.678 qm	63,8 %
Öffentliche Grünfläche	466 qm	6,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.362 qm	18,6 %
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	822 qm	11,2 %
Gesamtfläche	7.324 qm	100,0 %

12 Realisierung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im erschließungstechnischen Sinne voll erschlossen.

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist über eine im Kiefernweg verlaufende Ringleitung gesichert.

Ebenso gewährleistet ist die Löschwasserversorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über einen unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen Hydranten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Mischwasserkanal DN 300 im Kiefernweg. Ein Generalentwässerungsplan, in dem das Plangebiet berücksichtigt ist, wurde 2019 fertiggestellt und liegt dem Wasserrechtsamt als Vorlage zum Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren vor.

Da die Fahrbahn und der Fuß- und Radweg am Kiefernweg im Süden des Plangebiets durch oberflächiges Wurzelwachstum der Platanen stark beschädigt ist,

werden die Straßenoberflächen im Zusammenhang mit den neu zu verlegenden Hausanschlüssen erneuert.

13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkung auf die Umweltbelange

Im Umweltbericht sind die planungsbezogenen Auswirkungen auf die Umweltbelange dargestellt und bewertet (Umweltbericht Kap. 3.0).

13.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Stadt als Eigentümer in der Flächen im Plangebiet beabsichtigt, eine Teilung des Grundstücks im südlichen Teil und eine Zusammenlegung von Flurstücken im nördlichen Teil des Plangebiets vorzunehmen und die Grundstücke baureif an private Interessenten zu verkaufen. Durch den Bau von insgesamt 6 Ein- oder Zweifamilienhäusern wird der Wohnungsbedarf der Stadt Hemsbach zu einem sehr kleinen Umfang gedeckt.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet ist mit keiner nennenswerten Erhöhung des PKW-Verkehrs zu rechnen. Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand von Hemsbach mit kurzem Anschluss an die Autobahn A 5 werden die Ortsdurchfahrten der Stadt im Zuge der B 3 und der L 3110 kaum zusätzlich belastet.

14 Anlagen zur Begründung

[1] Umweltbericht zum Bebauungsplan 70 „Kiefernweg“, Eichler + Schauss und FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 10.06.21

[2] Schalltechnisches Gutachten Nr. 125K4G1 Rev. 1 für den Bebauungsplan Nr. 70 „Kiefernweg“, Ingenieurbüro Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mgH, Ludwigshafen, 07.12.2020

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 11.12.2020

[4] Schalltechnisches Gutachten Nr. 125K4G1 Rev. 2 für den Bebauungsplan Nr. 70 „Kiefernweg“, Ingenieurbüro Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mgH, Ludwigshafen vom 07.12.2020 mit Ergänzung vom 22.09.2021

Darmstadt, 08.10.2021