Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Mühlacker" in Horb a.N. - Dettingen

1. Erfordernis der Planaufstellung:

In Dettingen verfügt die Stadt seit ca. 12 Jahren über keine erschlossenen Bauplätze zur Veräußerung an Bauherren; daher besteht in diesem Stadtteil ein dringender Bedarf an Wohnbauland.

Der Bereich "Mühlacker" stellt eine der letzten größeren Entwicklungsflächen des Ortes dar, seine Bebauung ist weitgehend unproblematisch. Die Stadt verfügt hier seit langem über beträchtlichen Grundbesitz, konnte diesen aber erst jetzt soweit arrondieren, daß eine Erschließung der Fläche möglich wird. Mit dem Bebauungsplan "Mühlacker" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung dieser Fläche geschaffen werden.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 8 Ha und Wohnraum für ca. 360 Einwohner greift der Bebauungsplan über den aktuellen Bedarf hinaus. Dies ist gerechtfertigt, da

- die Erschließung des Gebiets voraussichtlich in 2 oder 3 Bauabschnitten erfolgen wird und die steile Hanglage erfordert, daß die Bauabschnitte sorgfältig aufeinander abgestimmt werden,
- in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung für den Bemessungszeitraum von 10 Jahren ein entsprechender Bedarf ausgewiesen ist und
- die Gesamtfläche eine räumliche Einheit bildet, die in städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Hinsicht eine Gesamtkonzeption erfordert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Der bestehende und wirksame Flächennutzungsplan wird z.Z. grundlegend überarbeitet, u.a. auch im Planbereich, der künftig vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Da die Neuaufstellung des FNP bereits sehr weit fortgeschritten ist (der Satzungsbeschluß ist erfolgt), wurde der neue FNP dem Bebauungsplan zugrundegelegt und im B-Plan weiter detailiert. Insbesondere wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in seinem nordwestlichen Teilbereich zur Landschaft hin so gewählt, daß der hier vorhandene Streuobstbestand weitestgehend erhalten werden kann.

Der Bebauungsplan "Mühlacker" ist somit aus dem künftig wirksamen FNP entwikkelt. Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich im einzelnen aus

den Planunterlagen. Er wurde so abgegrenzt, daß die oben genannte Gesamtkonzeption aufgestellt werden kann.

In seinen Geltungsbereich wurde die nordöstliche Ecke des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dettingen - Ost I" aufgenommen und überplant, da der hier bisher vorgesehene - aber nicht errichtete - Kinderspielplatz im stärker verdichteten Bereich des Bebauungsplans "Mühlacker" angelegt werden soll und nicht am Rande der reinen Einfamilienhausbebauung von "Dettingen-Ost I".

Ferner wurden kleinere Teile der Bebauungspläne "Dettingen-Ost I" und "Hinter der Kirche" im Bereich der Hohenbergstraße aufgenommen; deren Überplanung ist erforderlich, um die hier vorhandenen, bisher nicht für eine Bebauung geeigneten Restflächen einer Bebauung zuzuführen.

Das zu beplanende Gebiet gliedert sich in einen Kernbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und weitgehend ausgeräumt ist und in verschiedenartige Randzonen. Bei diesen handelt es sich um ökologisch wertvolle Streuobstbestände, um eine Fläche, die mit einer nach § 24 a NatschG geschützten Feldhecke bestanden ist und um die Talaue des Dießener Bachs, die z.T. überbaut und dessen Bachbett durch bestehende Mauern eingeengt ist. Weitere Informationen - betreffend die naturräumlichen Strukturen - finden sich in den Bestandsplänen zum Grünordnungsplan.

An Baubestand sind im Gebiet mehrere Wohngebäude, eine Transformatorenstation und Teile der ehemaligen Betriebsgebäude einer früheren Schiefertafelfabrik vorhanden. Letztere befinden sich z.T. in baulich schlechtem Zustand, denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Über die im Plangebiet bestehenden Feldwege werden mehrere nordöstlich von diesem gelegene Wirschaftsgrundstücke erschlossen. Die Anbindung dieser Grundstücke muß gewährleistet bleiben.

Ferner wird das Gebiet von zwei 20-kV-Leitungen der EVS gequert, die verkabelt werden sollen. Durch das Gebiet führt eine Trinkwasserleitung, deren Verlegung ist möglich.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan "Mühlacker" greift in die rechtskräftigen B-Pläne "Dettingen-Ost I" und "Hinter der Kirche" ein (siehe oben). Diese treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Mühlacker" außer Kraft, ebenso die für den betroffenen Teilbereich von "Dettingen-Ost I" geltende Dachgaubensatzung der Stadt Horb.
Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen bestehen im Bereich des B-Plans "Mühlacker" nicht.

Ferner liegt die gesamte Ortslage von Dettingen - und somit auch der B-Plan "Mühlacker" - im Bereich des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes "Dießental" (siehe auch unter 7.2 "Auswirkungen auf Natur und Umwelt").

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Städtebauliche Konzeption:

Das Gebiet dient ausschließlich der Wohnbebauung, ca. 2/3 der Planfläche sollen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden, ca. 1/3 mit verdichteten Bauformen. Insgesamt soll das Gebiet nach seiner Bebauung über ca. 165 Wohneinheiten für ca. 360 Einwohner verfügen. Die durchschnittliche Einwohnerdichte wird bei ca. 46 Einwohner/Ha liegen.

Die bestehende Hohenbergstraße wird als Haupterschließungsstraße nach Nordosten bis zum Dießener Bach fortgeführt (sie erhält in diesem Bereich den Namen "Mühlacker") und mündet dort in die Kreuzstraße, so daß die Erschließung des geplanten Baugebiets und der bereits bebauten, höhergelegenen Gebiete überwiegend von dort erfolgen kann.

Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über vier kurze Stichstraßen, die jeweils in einer Wendeschleife oder einem Wendehammer enden, so daß kein Durchgangsverkehr in diese hineingezogen wird und die Stiche überwiegend im Mischprofil (d.h. ohne eigene Gehwege) ausgebaut werden können.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen das exponiert gelegene Gebiet im Innern aufwerten, seine gestalterische Einbindung in die Landschaft verbessern und den gesetzlich geforderten Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem - soweit unter den gegebenen Bedinungen möglich - sichern.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

5.2.1. Bebauung:

Das Neubaugebiet "Mühlacker" wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da das Gebiet groß ist und zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität unverhältnismäßig beeinträchtigen würde.
Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung infolge von Lärmimmissionen sind durch die relative Nähe zum Gewerbegbiet "Augarten", zu den dort bestehenden Sportanlagen und zur B 14 und der Kreuzstraße bedingt vorhanden. Lärmschutzwände oder -wälle zur Minderung des Problems sind hier technisch ungeeignet, ebenso die Ausweisung von Teilbereichen des gepl. Wohngebiets als "Mischgebiet" oder "Dorfgebiet" (entsprechend der BauNVO), da die Ausweisung

einer gemischten Nutzung im Plangebiet "Mühlacker" - bedarfsbedingt - unrealistisch ist und sich hier wohl immer selbstregelnd ein "Allgemeines Wohngebiet" einstellen würde.

Da in Dettingen ein dringender Bedarf an Bauland besteht und nur sehr beding andere Flächen vorhanden sind (siehe oben), wird der ganze Planbereich nach gründlicher Abwägung als "WA"-Gebiet ausgewiesen. Für das bestehende Gebäude Kreuzstraße 41 und die geplanten Gebäude Kreuzstraße 33 + 35 werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Eine ausführliche Erörterung dieses Fragenkomplexes findet sich unter "7.1 Lärmimmissionen".

Das Plangebiet soll auf ca. 2/3 seiner Fläche mit 42 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und auf ca. 1/3 seiner Fläche mit verdichteten Bauformen (5 Doppelhäuser, 3 Reihenhausgruppen und 10 Mehrfamilienhäuser) bebaut werden. Die verdichteten Bauformen werden im Bebauungsplan zugelassen, da sie in Dettingen nachgefragt werden und die naturräumlichen Gegebenheiten einen besonders sparsam Umgang mit Grund und Boden erfordern. Ferner wurde die Grundstücksgröße für neue, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf durchschnittlich 590 qm begrenzt. Diese Begrenzung ist hier gut möglich, da die steile Hanglage zu einer starken Staffelung der Gebäude führt und so eine hohe Wohnqualität auch auf relativ kleinen Grundstücken gewährleistet ist.

In den oberen Hangbereichen des Plangebiets sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, da diese Lagen sehr steil sind und sich für verdichtete Bauformen mit großen Gebäudetiefen nur bedingt eignen. Ferner werden die oberen, landschaftlich exponierten Lagen im Ortsbild bisher fast ausschließlich durch das Wechselspiel aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und großkronigen Bäumen geprägt, so daß dieses, für Dettingen typische und landschaftsgerechte Gestaltungsmuster fortgeführt werden soll. Aus diesem Grund wurden auch die im Planteil festgesetzten Baufenster zumeist auf jeweils ein Gebäude bebegrenzt, so daß zwischen den einzelnen Gebäuden Raum für großkronige Bäume verbleibt, die dann mittelfristig - zusammen mit den geplanten Pflanzungen im öffentl. Raum - die Eingrünung des Neubaugebiets bewirken werden.

Ein kleiner Dorfplatz in der Mitte des Plangebiets soll dieses aufwerten und einen Mittelpunkt für die Bewohner des Gebiets schaffen.

5.2.2. Erschließung:

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets wird vorrangig von der B 14 über die Dießener Straße und die Kreuzstraße erfolgen, da hier ein zügiger Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist, ohne daß die alte Ortslage durch das Neubaugebiet nennenswert belastet wird.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt von der Kreuzstraße über eine Haupt-

erschließungsstraße, die an ihrem oberen Ende an die bestehende Hohenbergstraße angeschlossen wird. Von dieser zweigen vier relativ kurze Stichstraßen ab, die jeweils in einer Wendeschleife oder einem Wendehammer enden.

Die Verbindung zwischen Kreuzstraße und Hohenbergstraße wird aus verschiedenen Gründen hergestellt: so soll über das Plangebiet die Erschließung der bestehenden und höher im Hang gelegenen Ortsteile und der Schule verbessert werden, es soll eine gute Vernetzung des Plangebiets mit dem übrigen örtlichen Straßennetz gewährleistet werden und es soll die Erreichbarkeit aller Teile des Gebiets sichergestellt bleiben, wenn die Haupterschließungsstraße an einer Stelle blokkiert ist. Ferner soll so die Möglichkeit offengehalten werden, eine ÖPNV/Schulbuslinie über die Kreuzstraße, die Hohenbergstraße, die Schule und die Straße Arnistal in den Ortskern zu führen.

Entlang der Haupterschließungsstraße wird - getrennt durch einen Grünstreifen - ein Gehweg geführt. Der Grünstreifen erhält eine Baumreihe so daß - trotz der relativ kleinen Baugrundstücke - ein großzügiger, durchgrünter Straßenraum entstehen wird. Ferner erhalten die mehr verdichteten Bereiche in ihren vorderen, stärker befahrenen Teilen einen straßenbegleitenden Gehweg. Alle übrigen Straßen werden im Mischprofil ausgeführt. Sie sind so geführt, daß sie weitgehend waagerecht verlaufen, verkehrsberuhigende Elemente enthalten und sich damit zum Aufenthalt für Kinder und Jugendliche eignen.

Die bestehende Zollernstraße wird nur bedingt an das Gebiet angebunden: sie erhält an ihrem nördlichen Ende einen niedrigen "Überfahrpoller" für LKW, damit diese in der engen Straße künftig nicht mehr wenden oder zurückstoßen müssen. Ein weitergehender Anschluß für PKW ist nicht vorgesehen, da der knapp bemessene Straßenquerschnitt der Zollernstraße nicht mit Durchgangsverkehr zusätzlich belastet werden soll.

Die Anbindung aller vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke ist über zwei Feldwege sichergestellt.

Ein entsprechendes Fußwegenetz verbindet die einzelnen Straßen untereinander und stellt die Anbindung des Plangebiets zum Sportplatz und zur Kreuzstraße her.

Da die Kreuzstraße vor Jahren zügig ausgebaut wurde und hier heute z.T. sehr schnell gefahren wird (es handelt sich um die ehemal. B 14) sind verschiedene verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. Diese sollen bewirken, daß die Straße künftig von Fußgängern besser gequert werden kann, die Ausfahrt aus dem Plangebiet im Bereich des Dießener Baches gefahrlos möglich ist und die Lärmbelastungen im Plangebiet nicht durch überhöhte KFZ-Geschwindigkeiten weiter vergrößert werden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie der Anschluß des Gebiets an das Abwassernetz des Ortes ist unproblematisch.

5.2.3 Grünordnung / Umweltschutz:

Es wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan hingewiesen.

Im Bebauungsplan "Dettingen-Ost I" ist an seinem nordöstlichen Ende ein Kinderpielplatz ausgewiesen, der bis heute nicht errichtet wurde und der hier nicht mehr gebaut werden soll, da "Dettingen-Ost I" ein reines Ein- und Zweifamilienhausgebiet ist. Stattdessen soll dieser ca. 150 m nordöstlich davon im Bereich der verdichteten Bebauung des Plangebiets "Mühlacker" angelegt werden.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen das Plangebiet in die Landschaft einbinden, im Innern ansprechend gestalten, den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sicherstellen und den Kaltluftabfluß gewährleisten.

Zu den festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume im Straßenraum wird noch folgendes angemerkt: die Baugrundstücke im Plangebiet wurden aus Kostengründen und wegen fehlender Baulandreserven relativ klein bemessen oder weisen verdichtete Bauformen auf, so daß auf den Privatgrundstücken die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen nur bedingt möglich ist. Da das Baugebiet aber eine exponierte landschaftliche Lage aufweist und das bisherige Ortsbild geprägt ist durch die intensive Mischung aus Bebauung und Begrünung, müssen verstärkt Bäume im Straßenraum gepflanzt werden. Hierzu sind die auf öffentlichem Grund und Boden festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume vorgesehen.

Im Bereich des Dießener Baches sind Teile des Bachlaufs überbaut und ist der Bach selbst z.T. zwischen Mauern geführt. Im Planteil sind hier verschiedene Maßnahmen zur Renaturierung dieses Abschnitts vorgesehen.

Das anfallende Dachflächenwasser wird nicht über offene Gräben abgeleitet, da dies in dem z.T. extem steilen Gelände mit vertretbarem technischem Aufwand nicht möglich ist. Lediglich die beiden vorhanden Quellen werden über "gewachsenen Boden" in offenen Gräben abgeführt. Den Quellen soll zusätzlich unverschmutztes Dränwasser aus den Tiefbaumaßnahmen zugeführt werden.

5.2.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) ist in dem z.T. extrem steilen Gelände für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorh. Topographie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der jeweiligen Nachbarbebauung (Vermeidung von Verschattungen, überhohen Stützmauern und Abfangungen) und als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Festsetzung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll im Verbund mit der fest-

gesetzten Zahl der Vollgeschosse eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen, so daß sich das Baugebiet in die umgebende Landschaft und in das Dorfbild einfügt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde mit Z = I bzw. zwingend mit Z = II festgesetzt, wobei abweichend von der üblichen Festsetzung im Textteil bestimmt wurde, daß Z = I gemessen wird ab den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) und daß zu diesem Wert ein weiteres Vollgeschoß hinzugerechnet werden kann, wenn sich dieses unterhalb der EFH unter Einhaltung aller anderen Festsetzungen ergibt. Diese Festsetzung wurde erforderlich, da in fast allen Teilen des Plangebiets große, ständig sich ändernde Hangneigungen vorh. sind, so daß eine andere Festsetzung kaum praktikabel ist und ein weiteres Vollgeschoß zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum im Untergeschoß nicht unsinnig verhindert werden soll.

Die abweichende Bauweise a 1 wurde festgesetzt, da im Bereich der Reihenhäuser städtebaulich unschädliche Gebäudelängen über 50 m nicht unsinnig verhindert werden sollen.

Um in dem relativ großen Plangebiet gleichförmig - monotone Straßenräume zu verhindern, wurden in einzelnen, eng begrenzten Abschnitten Baulinien festgesetzt: diese sollen "Enstellen" definieren und so abwechslungsreiche, prägnante und dorfgerechte Straßenbilder entstehen lassen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

Das Plangebiet "Mühlacker" ist in großen Teilen von weitem einsehbar, es steht in enger Sichtbeziehung zur alten Ortslage von Dettingen und weist selbst eine beachtliche Größe auf. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit erhöhtem Standard zu erlassen, um das Plangebiet in die alte Ortslage und die Landschaft einzubinden und um ihm im Innern ein ansprechendes Gesamtbild zu geben. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, die Firstrichtungen, die Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte sowie die Fassadengestaltung und deren Farbgebung, die Außenantennen und die Niederspannungsfreileitungen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der Vorzonen und Vorgärten, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,5 m Höhe sind aus diesem Grund kenntnisgabepflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird festgesetzt, da die sich aus § 37 (1) LBO ergebende Stellplatzdichte (ca. 450 KFZ / 1.000 EW) nicht der tatsächlich vorhandenen KFZ-Dichte im ländlichen Raum entspricht (diese liegt weitaus höher) und die Verdichtung im Plangebiet (ca. 46 EW / Ha) ein Abstellen

der KFZ im erforderlichen Umfang im Straßenraum nicht zuläßt. Da die Allgemeinheit ferner nicht zusätzlich durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken i.d.R. problemlos möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht.

6. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche			7,79 Ha	100,0 %
Verkehrsfläche (inclusive Kreuzstraße)			1,59 Ha	20,4 %
Grünfläche			1,48 Ha	19,0 %
- öffentliche Grünfläche	0,70 Ha	8,99 %		
- private Grünfläche	0,78 Ha	10,01 %		
Nettobauland			4,72 Ha	60,6 %

Anzahl der vorh. Ein- und Zweifamilienhäuser:	5 Gebäude mit ca. 5 WE
Anzahl der gepl. Ein- und Zweifamilienhäuser:	42 Gebäude mit ca. 63 WE
Anzahl der geplanten Reihenhausgruppen:	3 Gruppen mit zus. ca.14 WE
Anzahl der geplanten Doppelhäuser:	5 Häuser mit zus. ca.10 WE
Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser:	10 Häuser mit zus. ca. 70 WE
voraussichtl. Anzahl der Wohneinheiten (WE):	ca. 162 WE
voraussichtl. Anzahl der Einwohner (EW): ca. 162 WE x 2,2 EW/WE =	ca. 360 EW
voraussichtilche Einwohnerdichte: ca. 360 EW / 7,79 Ha =	ca. 46 EW/Ha.

7. Auswirkungen der Planung:

7.1. Lärmimmissionen:

Bei der Planung eines Wohngebiets ist regelmässig die Frage zu untersuchen, ob auf das Gebiet irgendwelche relevanten Immissionen einwirken. Im Plangebiet "Mühlacker" ist diese der Fall, es handelt sich um

- Gewerbelärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet "Augarten",

- Sport- und Freizeitlärm aus dem angrenzenden Sportgelände,
- Verkehrslärm von der B 14 und der Kreuzstraße.

7.1.1 Gewerbelärm:

Für die Beurteilung von Gewerbelärm sind folgende Normen, Gesetze und Verordnungen anzuwenden:

- das "Bundesimmissionschutzgesetz" für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie konkrete Anlagen in Verbinung mit den, aufgrund die ses Gesetzes erlassenen Verordnungen, soweit diese gewerbl. Anlagen betreffen,
- die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm), soweit es sich um konkrete Anlagen handelt, die unter § 16 der Gewerbeordnung fallen,
- die "VDI Richtlinien 2571 und 2058" zur Vorherbestimmung von Schallpegeln gewerblicher und privater Anlagen und als Ergänzung zu den oben genannten gesetzlichen Vorschriften.
- die "DIN 18005" (Schallschutz im Städtebau) für die Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall gehen von dem bestehenden Gewerbegebiet "Augarten" Lärmemmissionen auf das Plangebiet aus; für dieses Gewerbegebiet wurde am 19.12.1995 ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen. In seinem Plangebiet gibt es bestehende Anlagen sowie mehrere nur teilweise genutzte Grundstücke; da die vorh. Einzelnutzungen wechseln können und weitere, bisher unbekannte Nutzungen hinzukommen werden, werden für die Beurteilung der Lärmimmissionen auf das Wohngebiet "Mühlacker" die allgemeingültigen Ansätze der DIN 18005 angewendet.

Legt man die Festsetzungen des B-Plans "Augarten" zugrunde, so ergibt sich für das geplante Wohngebiet "Mühlacker" in den Baufenstern eine Schallbelastung durch Gewerbelärm die tags bei max. ca. 52 dB(A) liegt. Damit wird der für WA-Gebiete angegebene schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten; dieser liegt für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr bei max. 55 dB(A). Die annäherungsweise Berechnung des Nachtwertes wurde nicht vorgenommen, da davon ausgegangen werden kann, daß im Zeittaum von 22.00 - 6.00 Uhr im Gewerbegebiet "Augarten" i.d.R. nicht gearbeitet wird.

7.1.2 Sport- und Freizeitlärm:

Für die Beurteilung von Sport- und Freizeitlärm sind folgende Normen, Gesetze und Verordnungen anzuwenden:

- das "Bundesimmissionschutzgesetz" in Verbinung mit der "Sportanla-

genlärmschutzverordnung"(18. BImSchV) für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen und
- ergänzend hierzu das Gutachten "Sport und Umwelt" des niedersächsischen Umweltministers.

Die DIN 18005 stellt gegenüber der 18. BImSchV untergeordnetes Recht dar und sollte keine Anwendung finden; hinzu kommt, daß in der DIN 18005 die Sportlärmproblematik nur unzureichend behandelt wird. Letzteres gilt auch für die VDI-Richtlinien und die TA-Lärm, die ohnehin vorrangig anderen Aufgabenfeldern zugeordnet sind. Zur überschlägigen Abschätzung von Sportlärm kann das oben genannten Gutachten "Sport und Umwelt" herangezogen werden.

Die Sportanlagen im Bereich des Bebauungsplans "Augarten" werden nach Aussage der Ortschaftsverwaltung im Laufe eines Jahres wie folgt genutzt:

- 2 - 3 Vorbereitungsspiele
- 15 Tage Heimspiel der 1. und 2. Mannschaft, wobei je Spieltag 2 Spiele nacheinander (zusammen also ca. 4 Std.) stattfinden,
- 1 Kleinfeldturnier (vereinsintern) ca. 2 Tage,
- Trainingsbetrieb im Sommer, 2 x wöchentlich am Abend, Ende vor 22.00 Uhr,
- Pokalspiele (diese werden ausgelost, im für den Sportverein ungünstigsten Fall findet kein Spiel auf der Anlage statt).

Nach Schätzung der Ortschaftsverwaltung ist bei den Spielen mit ca. 30 - 50 KFZ von Spielern und Zuschauern zu rechnen.

Ausgehend von der derzeitigen Situation ist also ein Spielbetrieb von 19 - 20 Tagen im Jahr anzunehmen. Hinzu kommen ggf. weitere Pokalspieltage.

Legt man als Planungshilfe das Gutachten "Sport und Umwelt" zugrunde, so soll der Mindestabstand zwischen dem Rand des Fußballfeldes und der Wohnbebauung mind. 60 m betragen. Dieser Abstand wird mit den bestehenden Gebäuden 37 + 39 (siehe Anlage 1) sowie mit den geplanten Gebäuden 29 - 35 nicht eingehalten. Infolgedessen sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Ausgegangen wird zunächst von der Regelveranstaltung, dem Heimspiel der 1. und 2. Mannschaft am Sonntagnachmittag, Veranstaltungsdauer inclusive An- und Abreise ca. 4 Stunden sowie von den genannten 2 oder 3 Vorbereitungsspielen. Zur überschlägigen Abschätzung der hierdurch zu erwartenden Immissionen wird Anlage 2 verwendet, diese ergibt überschlägig folgende Schallbelastungen am Rand des jeweiligen Baufensters/Gebäudes:

Gebäude Nr.	41	39	37	35	33	31	29	27
Immissionen in dB(A)	48,0	50,5	51,0	53,5	55,0	51,0	50,0	48,0

Laut 18. BImSchV gelten folgende Immissionsrichtwerte:

an Werktagen:	6.00	-	8.00	50,00 DB(A)
	8.00	-	20.00	55,00 DB(A)
	20.00	-	22.00	50,00 DB(A)
	22.00	-	6.00	40,00 DB(A)
an Sonn- + Feiertagen:	7.00	-	9.00	50,00 DB(A)
	9.00	-	13.00	55,00 DB(A)
	13.00	-	15.00	50,00 DB(A)
	15.00	-	20.00	55,00 DB(A)
	20.00	-	22.00	50,00 DB(A)
	22.00	-	7.00	40,00 DB(A)

Nach § 2 (5) 18. BImschV ist der an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zulässige Wert um 5 dB(A) zu erhöhen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an diesen Tagen in der Zeit von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr invlusive An- und Abfahrzeiten weniger als 4 Stunden beträgt. Die Nutzungsdauer beträgt an diesen Tagen ca. 4 Stunden, die Vorgabe der 18. BImSchV werden damit bei Heimspielen knapp erfüllt oder geringfügig überschritten.

Die durch den abendlichen Trainigsbetrieb zu erwartenden Lärmimmissionen liegen i.d.R. deutlich unter denen eines Heimspieles und können somit als unproblematisch eingeschätzt werden.

Bei tagesfüllenden Pokalspielen beträgt die Nutzungsdauer deutlich über 4 Stunden, somit gilt hier für die Zeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Dieser wird im Bereich der Gebäude 31 - 39 überschritten und für das Gebäude 29 erreicht.

Da diese Überschreitung - wenn überhaupt - nur an wenigen Tagen im Jahr stattfindet (bei Pokalspielen), wird sie - insbesondere in Anbetracht der Baulandknappheit in Dettingen - sachlich als hinnehmbar erachtet.

Nachdem die Sportanlagenlärmschutzverordnung juristisch nicht mit anderen Belangen abgewogen werden kann, müssen für die am stärksten betroffenen Gebäude 33 + 35 passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden. Für die anderen Gebäude werden infolge des Sportlärms keine Auflagen getroffen, da die hier zu erwartende Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte so minimal ist, daß sie im "Unschärfebereich" liegt und eine entsprechende Festsetzung für diese Gebäude - auch in juristischer Hinsicht - nicht angemessen erscheint.

Überschreitungen der Immissionswerte führen ferner regelmäßig dazu, daß die zuständige Behörde Betriebszeiten festsetzen muß. Von dieser Festsetzung soll sie jedoch absehen wenn

- § 5 (4) 18. BImSchV gilt, d.h. die Sportanlage vor dem 18.7.1991 baurechtlich genehmigt war und die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden oder wenn

- § 5 (5) 18. BImSchV gilt, d.h. wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte an höchstens 18 Kalendertagen innerhalb der Ruhezeiten (d.h. z.B. zwischen 13.00 und 15.00 Uhr) um nicht mehr als 10 dB(A) und keinesfalls um mehr als 15 db(A) überschritten werden.

Ferner soll die zuständige Behörde nach § 5 (1) 18. BImSchV von Nebenbestimmungen zu erforderlichen Zulassungsentscheidungen und Anordnungen zur Durchführung dieser Verodrdnung absehen, wenn die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche (z.B. Verkehrslärm) überlagert werden.

Da hier § 5 (1), (4) + (5) 18. BImSchV Anwendung finden, kann davon ausgegangen werden, daß der z.Z. übliche Spielbetrieb durch das Wohngebiet keine Einschränkungen erfahren wird.

7.1.3 Verkehrslärm:

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind folgende Normen, Gesetze und Verordnungen anzuwenden:

- die "Straßenverkehrsordnung" und die "Straßenverkehrszulassungsordnung" in Verbindung mit dem "Straßenverkehrsgesetz" und dem "Bundesimmissionsschutzgesetz" für die zulässigen Schallemmissionen der KFZ,
- das "Bundesfernstraßengesetz" für Lärmschutzmaßnahmen an Bundesfernstraßen (generelle Regelung),
- die "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" und die zugehörige "Verwaltungsvorschrift" in Verbindung mit einer "Bekanntmachung des Innenministeriums" für Grenzwerte der Lärmsanierung für bestehende Bundes- und Landesstraßen,
- das "Bundesimmissionsschutzgesetz" in Verbinung mit der "Verkehrslärmschutzverordnung" (16. BImSchV) für neue oder wesentlich zu ändernde Straßen,
- die "DIN 18005" (Schallschutz im Städtebau) für die Planung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein geplantes Wohngebiet an einer bestehenden Bundes- (B 14) und einer bestehenden Gemeindestraße (Kreuzstraße). Zur Beurteilung der durch diese verursachten Lärmimmissionen ist also die DIN 18005 anzuwenden.

Vorbemerkung: die durch den KFZ-Verkehr verursachten Schallimmissionen wurden auf der Basis eines grob abgeschätzten Verkehrsaufkommens, einer Verkehrszählung im Jahre 1990 (lediglich 1 Zählstelle an der B 14 zwischen Ihlingen und Dettingen) und durch eine eigene Erhebung ermittelt.

Somit wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) der Kreuzstraße ist nicht bekannt, er wird geschätzt: der gesamte DTV wird für Dettingen im Jahre 2000 (nach Verwirklichung des Baugebiets "Mühlacker") bei ca. 4000 KFZ/d liegen. Hiervon dürften ca. 1500 KFZ/d auf Höhe der Gebäude 19 - 37 (siehe Anlage 1) vorüberfahren. Hinzu kommen ca. 600 KFZ aus Dürrenmettstetten in Richtung Horb (sehr grober Schätzwert). Somit ergibt sich im Bereich der Gebäude 19 - 37 im Jahre 2000 ein DTV von ca. 2100 KFZ/d; es kann angenommen werden, daß hiervon ca. 1700 KFZ/d in Richtung Horb abfließen oder von dort kommen werden. Der LKW- und Busverkehr auf der Kreuzstraße wird tags mit max. 5 % und nachts mit max. 2 % angenommen, die gefahrenen Geschwindigkeiten werden mit v = 50 km/h angesetzt.

Der DTV der B 19 wurde 1990 zwischen Ihlingen und Dettingen ermittelt, er lag damals insgesamt bei 5188 KFZ, der LKW-Anteil betrug ca. 9 %. Hiervon ausgehend kann das an dieser Zählstelle zu erwartende Ergebnis für das Jahr 2000 grob auf ca. 6000 KFZ hochgeschätzt werden. Zieht man von diesem Wert den Verkehr Horb - Dettingen/Dürrenmettstetten ab und berücksichtigt man ferner den Verkehr Horb - Diessen, so kann im Jahre 2000 auf der Neckarbrücke in Dettingen ein Verkehrsaufkommen von ca. 4200 KFZ/d angenommen werden, der LKW-Anteil dürfte bei max. 10 % liegen. Die im relevanten Straßenabschnitt gefahrenen Geschwindigkeiten werden mit v = 100 km/h angesetzt.

Die vorstehenden Ansätze wurden ferner durch eine Verkehrsmengenzählung am 13.7.1995 (normaler Arbeitstag) überprüft. Hochgerechnet auf das Jahr 2000 und unter Einbeziehung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet "Mühlacker" ergaben sich auf der Kreuzstraße bzw. der B 14 Verkehrsmengen von 90 % bzw. 86 % der oben genannten Ansätze; der Schwerlastverkehr lag bei 82 % bzw. 58 % der Ansätze. Somit kann davon ausgegangen werden, daß die in den vorhergehenden Abschnitten dargesellten Ansätze die tatsächlich zu erwartenden Verhältnisse im wesentlichen widerspiegeln werden und zugleich über ausreichende "Reserven" zur Abdeckung von Unwägbarkeiten verfügen. Zur weiteren Beurteilung wird daher von den, in den vorstehenden Absätzen genannten, Ansätzen ausgegangen.

Unter Anwendung der DIN 18005 ergeben sich am straßenzugewandten Rand der geplanten Baufenster überschlägige Belastungen infolge der Kreuzstraße von:

Gebäude Nr.	41	39	37	35	33	31	23
tags in dB(A)	60,5	55,5	53,5	55,0	58,0	54,0	56,5
nachts in dB(A)	50,5	46,0	44,0	45,5	48,0	44,5	47,0

Die Belastung durch die B 14 wird am straßenzugewandten Rand der geplanten Baufenster überschlägig betragen:

Gebäude Nr.	41	39	37	35	33	31	23
tags in dB(A)	57,0	55,5	53,0	53,0	53,0	51,5	49,5
nachts in dB(A)	49,5	48,0	45,5	45,5	45,5	44,0	42,0

Aus den genannten Werten kann ferner die Gesamtbelastung infolge der Kreuzstraße und der B 14 zusammen überschlägig ermittelt werden. Diese wird am straßenzugewandten Rand der geplanten Baufenster ca. betragen:

Gebäude Nr.	41	39	37	35	33	31	23
tags in dB(A)	62,1	58,5	56,3	57,1	59,2	55,9	57,3
nachts in dB(A)	53,0	50,1	47,8	48,5	49,9	47,3	48,2

Die rechnerisch überschlägig bestimmten Gesamtbelastungen überschreiten somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in den geplanten Baufenstern 23 - 35 tags um bis zu ca. 4,2 dB(A) und nachts um bis zu ca. 4,9 dB(A). Die Überschreitung der Orientierungswerte für die bestehenden Gebäude 37, 39 und 41 beträgt tags ca. 1,3 / 3,5 bzw. 7,1 dB(A) und nachts ca. 2,8 / 5,1 bzw. 8 dB(A) infolge Verkehrslärm.

Die im Beiblatt zur DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte sind keine absoluten Grenzwerte, sondern können in begründeten Fällen mit anderen öffentlichen Belangen abgewogen werden (siehe u.a. Beiblatt zur DIN 18005 Seite 2 unter 1.2).

Im vorliegenden Fall wird für den Bereich der Baufenster 19 - 39 die Überschreitung der Orientierungswerte aus Sicht der Stadt für verantwortbar erachtet, da diese, neben der Beachtung des wichtigen Planungsgrundsatzes "Immissionsschutz", auch dem vorhandenen "dringenden Wohnbedürfnis" der Dettinger Bevölkerung Rechnung tragen muß und andere Flächen (siehe oben) kaum noch zur Verfügung stehen. Zieht man in diesem Zusammenhang die 16. BImSchV vergleichend heran (sie ist hier nicht anzuwenden, da sie nur für den Bau von neuen Straßen oder deren wesentliche Änderung gilt) so kann ferner festgestellt werden, daß die dort vorgegebenen Grenzwerte mit tags 59 db(A) und nachts 49 dB(A) für die Baufenster 19 - 39 weitestgehend eingehalten werden, d.h. die in diesem Teilbereich des Gebiets "Mühlacker" auftretenden Immissionen nach anderen, gesetzlichen Vorschriften für verantwortbar erachtet würden.

Für das vorhande Gebäude 41 liegen die Lärmimmissionen tags und nachts deutlich höher wie im Bereich der übrigen Baufenster (siehe oben), so daß hier im Falle von Um- oder Ersatzbauten passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden sollten und daher entsprechende Festsetzungen im Plan- und Textteil enthalten sind. Ferner ist das Baufenster hier so bemessen, daß zwar geringfügige Erweiterungen möglich sind, jedoch keine weiteren Gebäude errichtet werden können und

so vorhandene Probleme nicht weiter potenzierbar sind.

7.1.4 Komplexwirkungen:

Auf das Baugebiet "Mühlacker" wirken im wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Lärmkombinationen ein. Andere Lärmkombinationen treten lediglich in einem zeitlich sehr begrenzten Rahmen auf und werden daher nicht weiter untersucht.

- werktags Gewerbelärm und Verkehrslärm während der Tageszeit
- sonntags Sportlärm und Verkehrslärm während der Tageszeit

Dabei ist insbesondere die Kombination aus Sport- und Verkehrslärm weiter zu untersuchen, da beide Lärmpegel in weiten Bereichen über den Grenzwerten liegen. Die kritischen Pegel betragen:

Gebäude Nr.	41	39	37	35	33	31
Sportlärm in dB(A)	48,0	50,5	51,0	53,5	55,0	51,0
Verkehrslärm in dB(A)	62,1	58,5	56,3	57,1	59,2	55,9

Da die Sportanlagen regelmäßig nur an wenigen Stunden im Tagesablauf genutzt werden, werden die durch diese hervorgerufenen Komplexwirkungen für hinnehmbar erachtet; lediglich für die Gebäude 33 + 35 werden passive Schallschutzmaßnahmen vprgeschrieben. Bezüglich der Verkehrslärmbelastung von Gebäude 41 siehe unter 7.1.3).

7.1.5 Zusammenfassung der Immissionssituation und Schlußfolgerungen:

Zusammernfassend kann über die, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen folgendes ausgesagt werden:

- die durch Gewerbelärm verursachten Störwirkungen liegen geringfügig unter den zulässgen Werten,
- die durch Sportlärm verursachten Störwirkungen liegen z.T. geringfügig über den zulässigen Werten, so daß die lärmzugewandten Räume der neu zu errichtenden Gebäude 33 + 35 mit Schallschutzfenstern zu versehen sind.
- die durch Verkehrslärm verursachten Störwirkungen liegen geringfügig über den zulässigen Werten, sie werden jedoch für zumutbar erachtet. Lediglich für das bestehende Gebäude "Kreuzstraße 41" liegen diese Werte deutlich über dem zulässigen Rahmen, so daß im B-Plan für dieses Baufenster im Falle von - nach LBO kenntnisgabepflichtigen Um- oder Neubaumaßnahmen - die lärmzugewandten Räume mit Schallschutzfenstern zu versehen sind.

- wesentliche Komplexwirkungen treten durch die Kombination aus Sport- und Verkehrslärm auf. Diese bewegen sich in einer Größenordnung, die für hinnehmbar erachtet wird; die Einschätzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, daß der Sportlärm im Laufe einer Woche nur während relativ weniger Stunden auftritt.

7.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden in der Begründung zum Grünordnungsplan ausführlich dargestellt, so daß auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen wird.

Das Plangebiet liegt - wie die gesamte Ortslage von Dettingen - im rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Dießental". Dieses soll mittelfristig neu abgegrenzt werden, die Ortslage soll dann nicht mehr Teil des Schutzgebiets sein. Die Grenze des Plangebiets "Mühlacker" wurde so festgesetzt, daß kaum Überschneidungen mit dem z.Z. in der Vorplanung befindlichen Schutzgebiet entstehen.

Wie aus der Begründung zum Grünordnungsplan hervorgeht, ist der nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geforderte Ausgleich mit den jetzt geplanten Maßnahmen zu ca. 53 % möglich. Ein weitergehender Ausgleich wäre möglich, wenn zusätzliche Flächen erworben würden. Diese stehen aber im Umfeld um das Plangebiet nicht zur Verfügung oder weisen bereits ökologisch hochwertige Strukturen auf, so daß diese Möglichkeit z.Z. ausscheidet.

Die Alternative - der Verzicht auf einen Teil der gepl. Bebauung und die Nutzung dieser Flächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen - scheidet ebenfalls aus, da alle jetzt ausgewiesenen Bauflächen aus der Sicht der Stadt benötigt werden (siehe oben) und weitere Bauflächen in oder um Dettingen kaum vorhanden sind.

Somit können z.Z. ca. 47 % der Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Da die Stadt neben der Beachtung ökologischer Aspekte auch den vorhandenen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu angemessenen Grundstückspreisen befriedigen muß, muß nach Abwägung aller Aspekte das verbleibende Restdefizit in diesem Fall hingenommen werden.

7.3. Auswirkungen auf die beanspruchten Böden:

Die Auswirkungen auf die beanspruchten Böden sind in der Begründung zum Grünordnungsplan dargestellt, siehe dort.

8. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

9. Zeitliche Verwirklichung:

Der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans soll nach dessen Inkrafttreten zügig verwirklicht werden.

Aufgestellt:
Honhardt, den 25.3.1996
Planungsbüro: (RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 26. Aug. 1996
Stadtplanungs-+ Hochbauamt: (RBM Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den 26. Aug. 1996
Bürgermeisteramt: (Bürgermeister Munding)

Anlagen

ANLAGE 1

41 (bestehend
39 (bestehend
37 (bestehend
35
33
31
29
27
25
23
21
19

ANLAGE 2

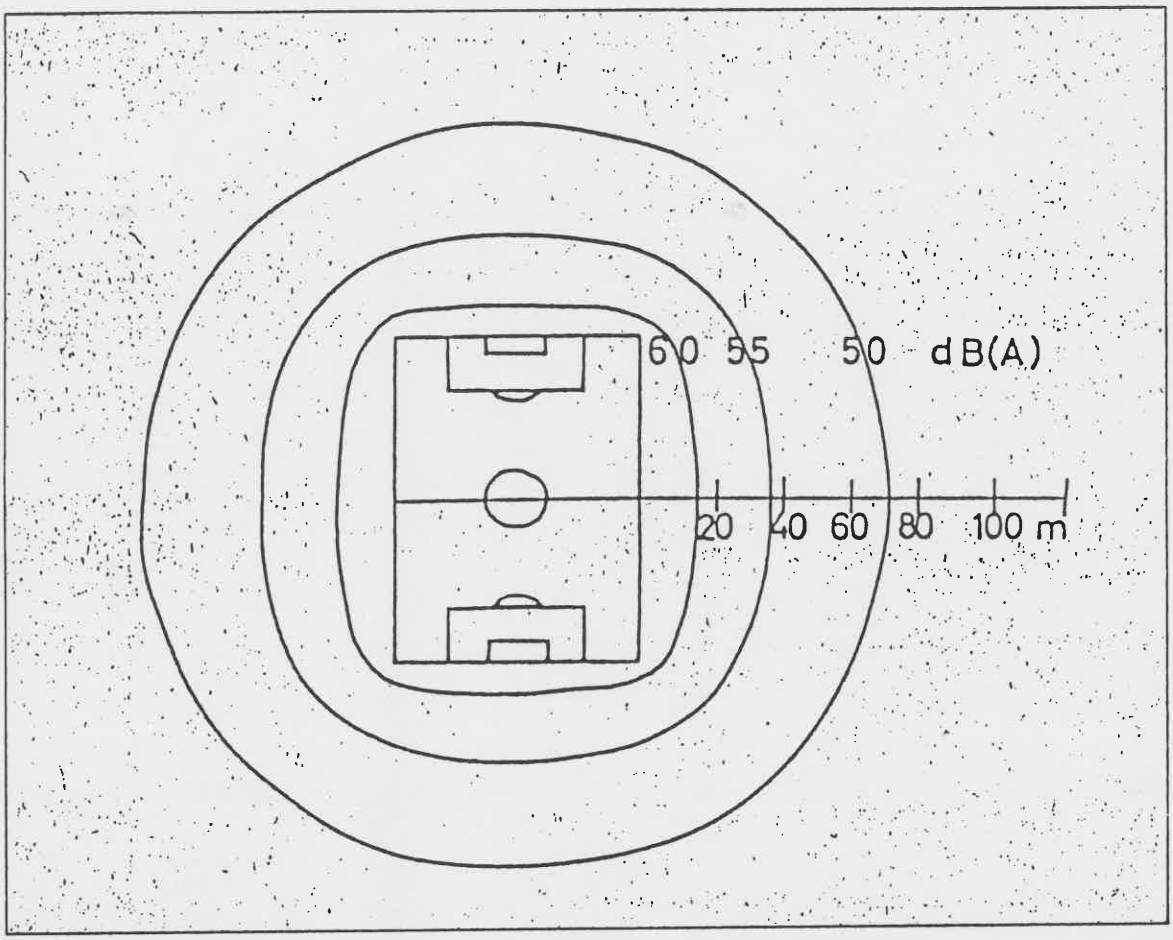


Bild: Linien gleichen Beurteilungspegels an einem Fußballplatz bei einem 4-stündigen Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeit (Niedersächsisches Umweltministerium, 1987)