
Bebauungsplan "Settel 2"

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung

Den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes fasste schon der Gemeinderat der ehem. Gemeinde St. Ilgen. Durch verschiedene Anlässe verzögerte sich jedoch die Planaufstellung.

Nach dem, im Jahre 1971 vorgelegten Kanalhauptentwurf der Ortsentwässerung St. Ilgen ist ein Entlastungskanal mit ca. 180 cm Ø von der Straße "Im Erlengrund" zur Gemarkungsgrenze in Richtung Nord-West notwendig.

Da die Straße "Im Erlengrund" aber schon seit langer Zeit voll ausgebaut ist und sich noch in einem sehr guten Zustand befindet ist es nicht vertretbar, hier erneut aufzugraben um die Kanalrohre zu verlegen.

Die Entwässerung des Waldstadions und des dort errichteten Klubhauses erfolgt z.Zt. nur provisorisch. Der entgeltliche Entwässerungsanschluß dieser Einrichtungen kann erst nach der Herstellung des Entlastungskanals erfolgen.

Die neu geplante Straße soll aber nicht nur zur Aufnahme des Entlastungskanals dienen. Sie wird auch zur besseren Erschließung des Waldstadions und der angrenzenden Sportflächen erforderlich.

In der Vergangenheit mußten häufig Beschädigungen an den Sporteinrichtungen und dem Klubhaus festgestellt werden, die nicht vom normalen Sportbetrieb herrührten. Durch die Erschließung einer neuen Hauszeile und der damit verbundenen Abrundung der vorhandenen Bebauung wird eine bessere Anbindung der Sportstätten an die Bebauung erwartet.

2. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leimen konnte wegen verschiedener tangierender überörtlicher Planungen noch keine Rechtskraft erlangen. Die Entwürfe des Flächennutzungsplanes der ehem. Gemeinde Leimen und der ehem. Gemeinde St. Ilgen wurden zu einem Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Leimen vereinigt. Ein Entwurf dieses Planes liegt vor. In diesem Entwurf zum Flächennutzungsplan, der z. Zt. beim Nachbarschaftsverband überarbeitet wird, ist das Plangebiet als Wohngebiet eingetragen.

Überörtliche Planungen werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Settel 2" wird begrenzt:

im Osten durch die bereits vorhandene Bebauung,
im Norden durch eine bereits vorhandene Tennis-
anlage,
im Westen und Süden durch die neu geplante Er-
schließungsstraße.

Im Osten schließt der rechtskräftige Bebauungsplan "Settel 1" an. Die Flächen nördlich und westlich des Geltungsbereichs - bis zur Gemarkungsgrenze - sind im Bebauungsplan-Entwurf "Settel 4" (Sportgebiet) zusammengefaßt.

Im Süden grenzt der Anschlußkreisel der Kreisstraße K 4156 an das Plangebiet. Hier bestehen keine weiteren Planungsabsichten.

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Bebauungsplanes

Das Plangelände liegt etwa 1,00 m tiefer als das Niveau der Straße "Im Erlengrund" und der neu geplanten Straße. Die unbebauten Parzellen sind weder gärtnerisch noch landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Vegetation verwildert.

Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 962/2 ist eine Bebauung bereits durchgeführt und abgeschlossen.

Die Parzellen des östlich angrenzenden Baugebiets "Settel 1" sind alle bebaut, sodaß die Emissionen, die von der Bundesbahnstrecke ausgehen, schon stark gemindert sind.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Zur Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung (Settel 1) entlang der Bahnstrecke ist der Neubau von 4 Doppelhäusern auf der der Schiene abgewandten Seite sowie 3 freistehende Wohnhäuser vorgesehen. Die GRZ wurde mit 0,4, die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Andere Nutzungen sind für den Planbereich nicht vorgesehen.

Besondere Beachtung muß hierbei jedoch der Lärmschutz finden. Der Schallpegel, der durch den Fahrbetrieb der Bundesbahn verursacht wird, wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch den TÜV Mannheim mit ca. 76 dB (A) ermittelt.

In § 43 BImSchG wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei der schalltechnischen Beurteilung den Besonderheiten des Schienenverkehrs Rechnung getragen werden muß. Die Immissionen der Bahn werden als leichter empfunden als diejenigen der Straßenfahrzeuge. Es gibt keine rücksichtslosen Fahrweisen, das Geräusch schwillt gleichmäßig an und ab und der Gewöhnungseffekt ist sehr groß. Daher ist der Schienenverkehrslärm im Ganzen besser erträglich als Straßenverkehrslärm. Der Entwurf einer Schienenschallschutzverordnung (SSVO) wird z.Zt. in den zuständigen Ausschüssen des Bundestages diskutiert. Nach dem gegenwärtigen Stand der Diskussion kann davon ausgegangen werden daß die Besonderheiten des Schienenverkehrs durch einen Wert von 10 dB (A) berücksichtigt werden, der den Richtpegeln hinzugezählt wird.

In DIN 18 005 (Vornorm) "Schallschutz im Städtebau" sind in Tabelle 4 die Planungsrichtpegel für die einzelnen Baugebietsnutzungen zusammengestellt.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) ist der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) mit folgenden Werten festgelegt:

tags (6.00 - 22.00 Uhr)	55 dB (A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	40 dB (A)

Bei Berücksichtigung der Besonderheiten des Schienenverkehrs sind diesen Werten 10 dB (A) hinzuzuzählen:

tags	55 + 10 = 65 dB (A)
nachts	40 + 10 = 50 dB (A).

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, den Lärmschutz insbesondere in der Planungsphase eines Gebäudes erheblich zu verbessern:

5.1 Stellung der Gebäude

Die durch die Eintragung von Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen wurden sehr großzügig festgelegt. So ist es möglich, die Gebäude auf der Ostseite des Grundstücks zu errichten und durch die Raumanordnung der Wohn- und Schlafräume innerhalb des Gebäudes auf der, der Lärmquelle abgewandten Seite einen bestmöglichen Lärmschutz zu erzielen. Wohnseite des Gebäudes und Garten sind dann nach der Westseite des Grundstücks - der Lärmquelle abgewandt - orientiert.

In den

"Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtlichen Straßenverkehrsanlagen auf Wohnflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete"

ist unter Ziff. 4.2 vermerkt, daß eine Gebäudereihe zwischen Lärmquelle und Baugelände einen hohen Abschirmfaktor besitzt und auf der parallel zur Straße abgewandten Hausseite die Schallimmission ca. 15 dB (A) geringer ist, als an der Straße parallel zugewandten Gebäudefronten.

Es kann davon ausgegangen werden, daß der gleiche Abschirmfaktor bei schienengebundenen Lärmquellen zu beobachten ist, d.h. auf der Westseite der geplanten Hauszeile beträgt die akustische Abschirmung ca. 15 dB (A).

Bei Berücksichtigung dieser akustischen Abschirmung verbleibt ein Dauerschallpegel durch den Fahrbetrieb der Bundesbahn von von 61 dB (A). Der für den Tag zulässige äquivalente Dauerschallpegel von 65 dB (A) wird nicht überschritten.

5.2 Baustoffe und Bauteile

Durch Verwendung geeigneter Baustoffe und Bauteile bei der Errichtung der Häuser kann der Lärmschutz noch so verbessert werden, daß der zulässige Innenschallpegel auch zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

Bei Beachtung der in der einschlägigen Fachliteratur⁺ dargestellten Schallschutzkonstruktionen lassen sich die geforderten Schalldämmwerte in Innerndes Hauses erzielen. Im Außenbereich kann durch eine geeignete Bepflanzung (immergrüne Gehölze etc.) ebenfalls eine erhebliche Lärminderung erzielt werden.

In den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan ist auf die Notwendigkeit zur Durchführung objektgebundener Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen.

6. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die weitere Nutzung des Planbereichs und die baurechtliche Beurteilung bei der Errichtung der Wohnhäuser.

Soweit im Zuge der Durchführung der Planung Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig werden, bildet er die Grundlage für eine Korrektur der Grundstücksgrenzen bzw. die Neuvermessung.

⁺ Lit.: "Lärmschutz an Gebäuden" - das Umweltbundesamt informiert, Berlin 1978

7. Kostenschätzung

Das Plangebiet ist ca. 8.100,-- qm groß und umfaßt
12 Bauplätze mit ca. 24 WE.

Nach überschlägiger Ermittlung ist in diesem Verfahren
mit folgenden Kosten zu rechnen:

Planungs- und Vermessungskosten	8.000,-- DM
Wasserversorgung	20.000,-- DM
Abwasser	25.000,-- DM
Straßenbau	130.000,-- DM
	<hr/>
	183.000,-- DM
	=====

Leimen, den 10. Mai 1979

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. Ottoheinz Kothe
Freier Architekt

Lenastraße 21 6906 Leimen

Leimen, den 10. Mai 1979

Der Bürgermeister:

Ehrbar