

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 28.01.2009

**Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Änderung des Geltungsbereiches gemäß Lageplan vom 16.01.2009 wird zugestimmt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg" vom 16.01.2009 bestehend aus Lageplan, Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 16.01.2009 wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat am 28.05.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg" gefasst. Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.05.2008 veröffentlicht.

### **2. Änderung des Geltungsbereiches**

Die westliche Teilfläche des Sperberweges wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Es besteht keine Notwendigkeit zur Überplanung der Straßenflächen. Es ist kein veränderter Ausbau erforderlich. Die Straße ist abgerechnet.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.05.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Von einem Bürger wurde eine Stellungnahme abgegeben.

- ▶ Der Bürger widerspricht der Festsetzung eines Mischgebietes, da hierdurch die Nutzungsmöglichkeiten seines Gebäudes, das bislang im Gewerbegebiet liegt, eingeschränkt werden. Des Weiteren führt er an, dass eine mit ihm in Verhandlung stehende Betreiberin einer Spielhalle Mietpreise anbietet, die nicht über den ortsüblichen Gewerbemieten liegen. Somit ist nicht zu befürchten, dass Eigentümer anderer Gewerbeflächen aufgrund vermeintlich höherer Mieterträge sich ihrerseits um Spielhallen bemühen würden, was zu einer Massierung dieser Betriebe im Plangebiet führen würde.

#### **Wertung:**

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist erforderlich und begründet aus dem umliegenden Wohngebäudebestand. Es sind auch im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist notwendig, um ein verträgliches und störungsfreies Nebeneinander der bestehenden Nutzungen gewährleisten zu können.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes des Einwenders werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht weiter eingeschränkt, da das Gebäude bisher baulich für Nutzungen ausgerichtet war (Supermarkt und Elektrokundendienst), die auch im Mischgebiet

zulässig sind. Der Eigentümer hat zudem mit Datum vom 28.12.2008 einen Bauantrag für die Umnutzung des Gebäudes zu einem Studentenwohnheim gestellt, welches lediglich im Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen ist aufgrund der negativen verkehrlichen, nutzungs- und soziostrukturellen Auswirkungen in Verbindung mit den umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

### **3.2 Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 04.06.2008 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- ▶ Der Sperberweg verfügt über keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Bei einer Festsetzung einer (Teil-)fläche des Sperberweges als Verkehrsfläche ist die Müllentsorgung im Sperberweg nicht mehr gesichert.

#### *Wertung:*

Eine Müllentsorgung innerhalb des Sperberweges ist nur möglich, wenn die entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien für den Bestandsfall angewendet werden können. Daher wird auf eine Teilüberplanung des Sperberweges verzichtet und die Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Ziele des Bebauungsplans können auch innerhalb des geringfügig verkleinerten Plangebietes umgesetzt werden.

- ▶ Im Plangebiet liegen 0,4 KV und 20 KV Kabel sowie eine Umspannstation.

#### *Wertung:*

Die Kabel und technischen Anlagen sind gesichert. Die Kabel werden, sofern sie nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert. Die Umspannstation ist im Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes Henri-Dunant-Straße 6 im Bestand gesichert, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

- ▶ Der Geltungsbereich ragt geringfügig in den Schutzstreifen der 380 KV Hochspannungsleitung hinein. Im Allgemeinen Wohngebiet können möglicherweise Immissionsorte für Geräuschimmissionen der westlich des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung in Betracht kommen. Auf der Grundlage gutachterlicher Messergebnisse ist davon auszugehen, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert (entsprechend der TA Lärm 40 dB(A) nachts) an den betroffenen Gebäuden im Normalfall nicht bzw. gegebenenfalls nur unter sehr ungünstigen und bei entsprechenden seltenen Witterungsbedingungen

(feuchte Witterung mit hoher Niederschlagsintensität) überschritten werden.

*Wertung:*

Der westliche Teil der Straßenfläche der Henri-Dunant-Straße ragt auf einer Länge von ca. 20 m in den Schutzstreifen hinein. Hieraus ergeben sich keine Einschränkungen beim Betrieb und Wartung der Hochspannungsfreileitung.

Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes ist nur bei seltenen ungünstigen Witterungsbedingungen gegebenenfalls vorhanden. Aufgrund der verkehrlichen Lärmbelastung der Angerstraße und der Henri-Dunant-Straße wird ein erforderliches Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von 30 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Hieraus ergibt sich auch für die mögliche Immissionsbelastung von der Hochspannungsleitung eine ausreichende Schalldämmung für Aufenthalts- und Wohnbereiche.

- Umgang mit Niederschlagswasser bei überbauten, befestigten oder an die Kanalisation angeschlossenen Flächen; es ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. die Einleitung in einen ortsnahen Vorfluter anzustreben.

*Wertung:*

Die Bodenstruktur im Plangebiet weist entsprechend der Versickerungspotenzialkarte eine sehr schlechte Versickerungsmöglichkeit auf. Ein Vorfluter ist im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Im Plangebiet ist das Abführen von Niederschlagswasser daher nur über das Kanalsystem möglich.

#### **4. Verwaltungsinterne Abstimmung**

- Das Lärminformationssystem (LIS) stellt entlang der Angerstraße einen Beurteilungspegel dar, der im Allgemeinen Wohngebiet an der nördlichen Fassadenseite tags die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um ca. 5 dB und nachts um knapp 10 dB überschreitet. Der Beurteilungspegel an der westlichen Fassadenseite wird tags um knapp 5 dB und nachts um knapp 10 dB überschritten.

*Wertung:*

- ▶ Aufgrund der örtlichen Situation und der innerstädtischen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich möglich. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erfordert nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein notwendiges Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von 30 dB. Dieses ist gemäß textlicher Festsetzung nachzuweisen. Aufgrund des hohen Schalldämmwertes von Hauswänden und den heute üblichen Wärmeschutzfenstern, die ein Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von 30-34 dB (Fenster der Schallschutzklasse 2) besitzen, kann dieses Schalldämmmaß mit der heute üblichen Bauweise gewährleistet werden.

## **5. Anlagen**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.01.2009, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.01.2009 im Originalmaßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 16.01.2009
- Anlage 4: Fassadenansichten aus dem Baugesuch Henri-Dunant-Straße 6 vom 28.12.2008