

Anlage 3 – Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Friedensstraße“

1. Ausgangssituation

1.1 Der Bebauungsplan „Friedensstraße“ wurde 2020 als Satzung beschlossen.

Inhalt des Bebauungsplanes war insbesondere die erstmalige Festsetzung von Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen usw..

1.2 Das Plangebiet wurde dabei wie folgt abgrenzt:

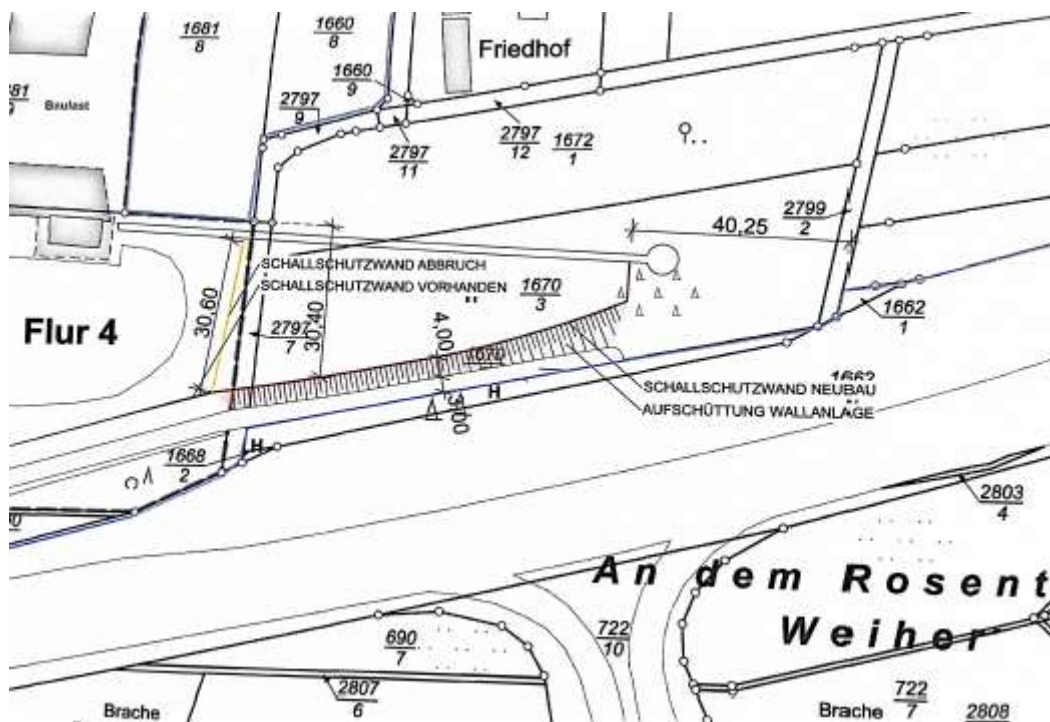
- im Norden durch die Friedensstraße,
- im Süden durch die B 49
- im Westen durch die Landesstraße 326 (Peterstorstraße) und
- im Osten durch die Grundstücke Flur 4, Parzellen 1656/15, 1666/1, 1665/2 und 1663/2.

Es umfasst damit (ganz bzw. teilweise) die Grundstücke Gemarkung Montabaur, Flur 4, Parzellen 690/1, 696/5, 696/6, 736/6, 1656/7, 1656/10, 1656/15, 1660/8, 1660/10, 1663/2, 1665/2 und 1666/1, 1670/3, 1672/1, 1676/5, 1680/5, 1681/7 – 1681/10, 2797/7, 2797/9, 2797/11 – 2797/13, 2803/8, 2807/10 und 2810/2.

1.3 Nicht miteinbezogen wurde das Grundstück Gemarkung Montabaur, Flur 4, Parzelle 1670/3.

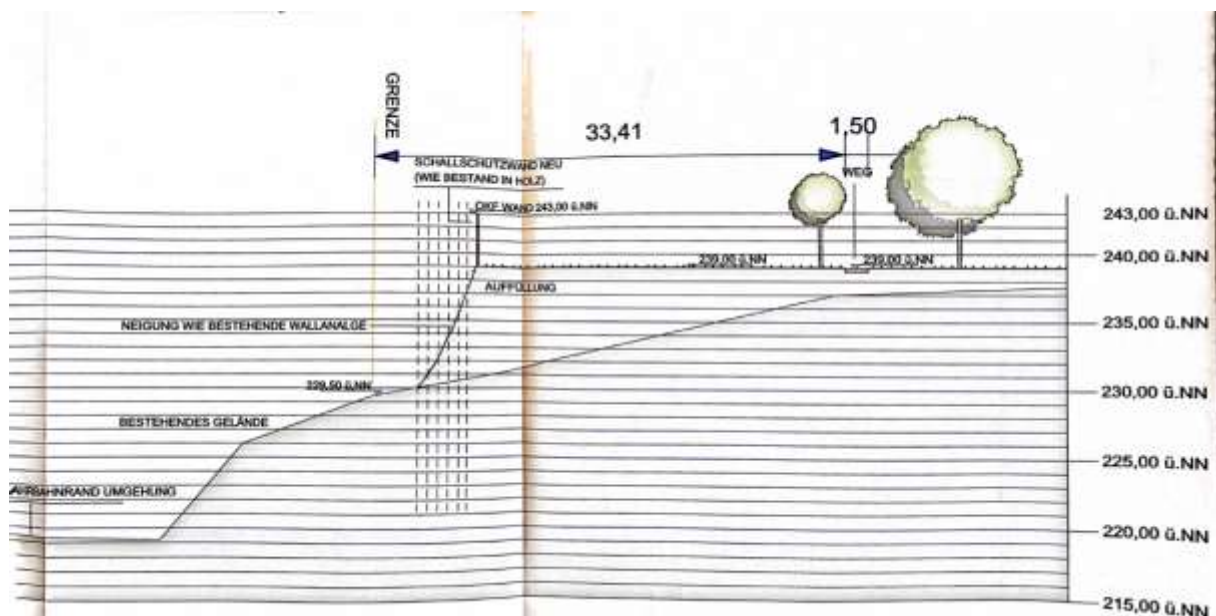
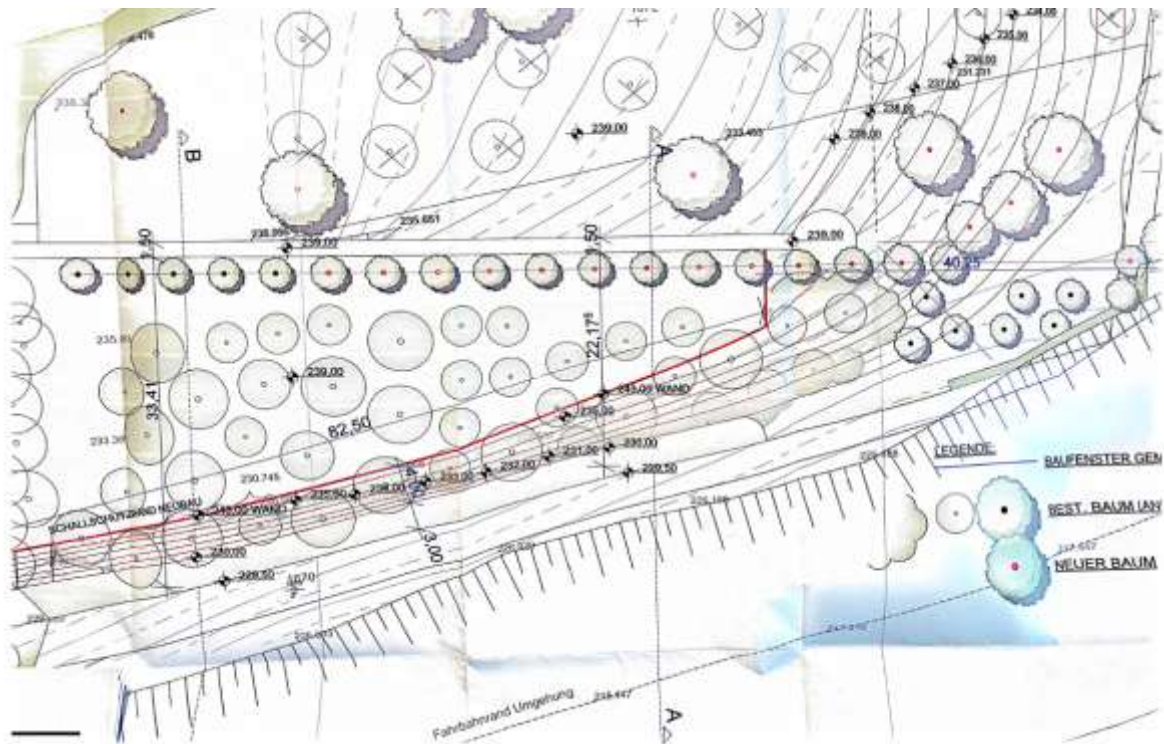
2. Planungsanlass und Planungsziel

2.1 Zur Verbesserung der Lärmsituation in dem festgesetzten reinen Wohngebiet soll die vorhandene begrünte Wallanlage mit Schallschutzwand auf das Grundstück Flur 4, Parzelle 1670/3 fortgeführt werden, um die Abschirmung gegenüber der unmittelbar südlich verlaufenden und stark befahrenen Bundesstraße 49 zu optimieren.

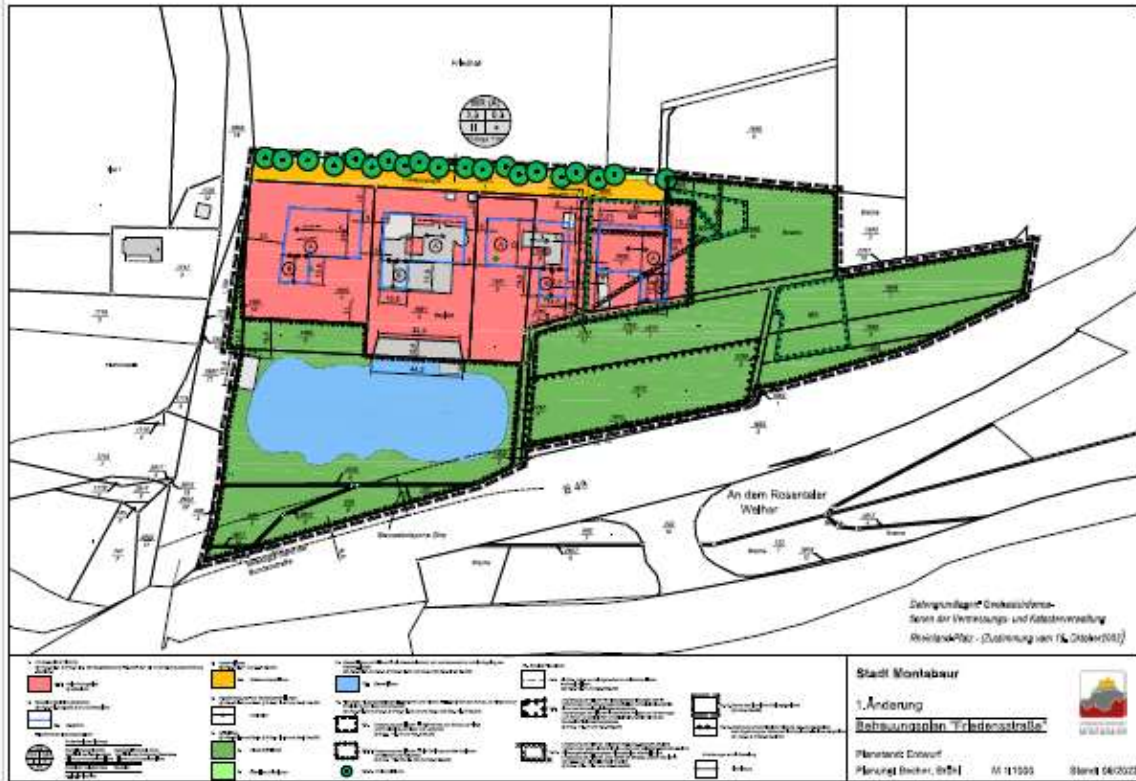


Die Anlage wird entsprechend den Empfehlungen des Bodengutachters durch lagenweisen Einbau von Steinmaterialien mit entsprechender Sicherung und Begrünung errichtet. Die Auffüllung wird etwa 12.000 m³ betragen.

Die Lärmschutzwand besteht aus Holz und einzelnen Glaselementen und wird begrünt, so dass sie sowohl in Gestaltung als auch Höhe der vorhandenen Anlage entspricht und diese verlängert.



2.2 Dazu ist es erforderlich, dass das Plangebiet um diesen Bereich erweitert wird – Grundstücke Flur 4, Parzellen 1670/3, 2797/7 (tlw.) und 2799/2 (tlw.) -.



2.3 Des Weiteren sind gemäß § 9 I Nr. 24 BauGB Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes festzulegen.

Neben der Flächenfreihaltung ist auch eine Aussage zu den erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Festgesetzt werden können dabei z.B. die Flächen für Lärmschutzanlagen wie etwa

Lärmschutzwälle oder -wände (< Beschl. v. 29. 7. 2004 – 4 BN 26/04, BauR 2005, 830; Beschl. v. 4. 9. 2003 – 4 B 76/03, BauR 2004, 1917; OVG Münster Ur. v. 16. 11. 2001 – 7 A 3784/00, BauR 2002, 589; VGH Mannheim Ur. v. 14. 11. 1996 – 5 S 5/95, ZfBR 1997, 101 (102 f.);

Nach der 3. Alt. der Nr. 24 können, zumeist verbunden mit Festsetzungen nach der 2. Alt. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren festgesetzt werden. Schutz bedeutet, dass es um Vorkehrungen geht, die derartige Auswirkungen ausschließen oder jedenfalls reduzieren. Erfasst sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen selbst (sog. aktiver Schutz) oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den von den Immissionen betroffenen Anlagen oder sonstigen Nutzungen, wie zB Wohngebäuden (sog. passiver Schutz; hierzu etwa BVerwG Beschl. v. 7. 9. 1988 – 4 N 1/87, BVerwGE 80, 184; dass. Beschl. v. 7. 6. 2012 – 4 BN 6/12, ZfBR 2012, 578. Die erforderlichen Vorkehrungen können unmittelbar festgesetzt werden.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 143, 144)

3. Natur- und Artenschutz

Die Begründung wurde zwischenzeitlich um den Umweltbericht mit einem integrierten Fachbeitrag Naturschutz ergänzt. Die daraus abgeleiteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in die Textfestsetzungen zur I. Änderung übernommen.

3.1 Zusammenfassung

Die Stadt Montabaur plant Teilbereiche des Bebauungsplanes „Friedensstraße“ mit einer Fläche von ca. 0,3488 ha mit dem Flurstück 1670/3 in einer I. Änderung durch Erweiterung einer Grünfläche zur Herstellung einer Geländeangleichung mit Errichtung einer Schallschutzwand zu ändern. Hierdurch werden auch Teilflächen der ausgewiesenen Kompensationsflächen auf dem Flurstück 1672/1 überplant.

Bisher wird das Gebiet durch einen Streuobstgarten/Obstbaumwiese, Grünland mittlerer bis frischer Standorte und einem Gehölzbestand aus überwiegen standortfremden Arten (Kiefern, Fichten, Tannen) eingenommen. Daran angrenzend befinden sich weitere Wiesenflächen mit Einzelbaumbestand und ein Gebüschstreifen entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden B 49.

Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und des intensiven anthropogenen Nutzungsdruckes in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Eine Funktion für die lokale Naherholung besteht aufgrund fehlender Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nicht. Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch vorhandene Baugebiete und Verkehrswege mit den damit verbundenen Veränderungen der Topographie des Geländes.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch die Errichtung der Schallschutzwand entlang der B 49 auf einer Länge von ca. 100 Metern und der geplanten Geländeangleichung mit einer Anschüttung zwischen 1,5 und 9 Metern Höhe. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen temporär für die Dauer der Bautätigkeit verloren.

Das Landschaftsbild wird im Änderungsbereich durch die Errichtung der Schallschutzwand verändert.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und vermieden werden, aber nicht vollständig kompensiert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch den Erhalt von Gehölzstrukturen entlang der B 49 zwar gemindert werden, es verbleiben jedoch Beeinträchtigungen, die durch die Wiederanpflanzung der entfallenden Obstbäume und die Erweiterung der Pflanzung nach Osten und Süden auf das Erweiterungsflurstück zu kompensieren sind. Zudem wird die südliche Seite der Schallschutzwand mit einheimischen Pflanzen begrünt.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser, Klima, Luft und Wohnumfeld können sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgegebenen Rodungszeiten werden keine artenschutz-rechtlich bedeutsamen Verbotstatbestände ausgelöst.

Bei Realisierung der Planungsänderungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe, verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.

3.2 Maßnahmenflächen



Lage der Maßnahmenflächen M1 bis M3 im Plangebiet

4. Lärmschutz

In einem von einem Fachbüro erstellten Lärmgutachten wurde eine Beurteilung und Gegenüberstellung der Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen anhand von Isophonenkarten vorgenommen:

4.1 Dabei wurden nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – für ein reines Wohngebiet zu Grunde gelegt, da diese offensichtlich überschrit-

ten werden. In einem zweiten Schritt können im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung dann auch die um 5 dB/A höherern Grenzwerte der 18. BImSchV – VerkehrslärmVO – zur Beurteilung herangezogen werden. Letztlich bildet die Schwelle zur Gesundheitseinträchtigung, die von der Rechtsprechung/Literatur zwischen 60/62 nachts und 70/72 tags angesetzt wird, eine beachtliche Obergrenze.

4.2 Es wurde in Bezug auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen jeweils ein Immissionsort in der Mitte der südlichen Baugrenze gewählt. Der unterste Immissionsort (EG) liegt hier-bei jeweils 1,5m über OK Gelände. Die darüber liegenden Geschosse wurden mit 2,8m Geschosshöhe angenommen (1.OG = 4,3m / 2.OG = 7,1m über OK Gelände).

Die Berechnung erfolgte für alle Geschosse. Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung zeigt jeweils das „lauteste“ Geschoss. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Im Weiteren sind alle Berechnungsparameter unverändert zum o.g. Gutachten weitergeführt worden. Bei den Varianten „Planfall“ und „Alternative“ wurde zudem Minderung im Vergleich zur Bestandsvariante aufgeführt. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Beurteilung der Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen anhand von Einzelpunkten keine gebietsübergreifende Prüfung erlaubt. Zur Gesamtbeurteilung sollten weiterhin die Isophonendarstellungen aus dem Gutachten herangezogen werden.

Eine Übersicht der Lage der beurteilten Immissionsorte iat nachstehend zu finden.

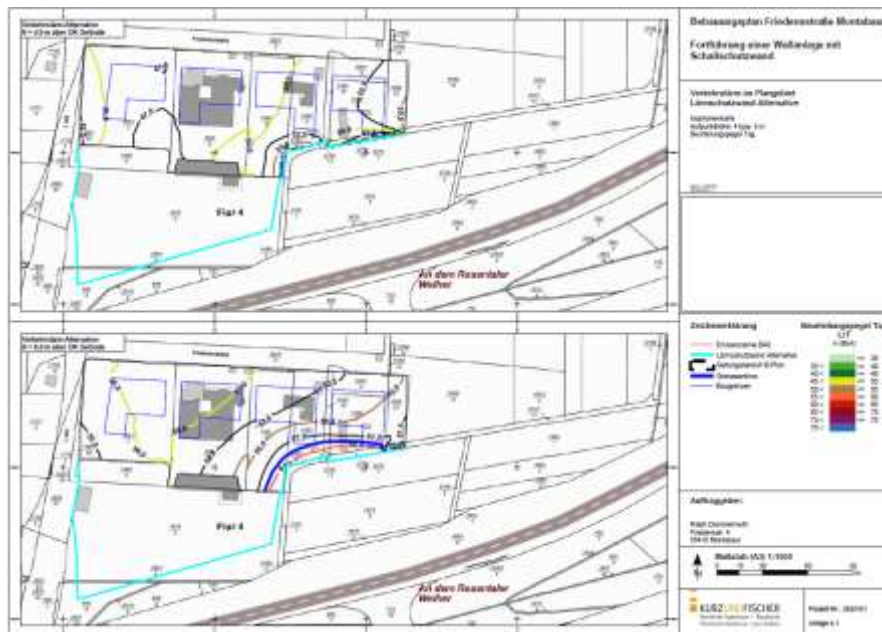


Lage der Immissionsorte

Tabelle 1: Gegenüberstellung Immissionsgrenzwert zu Beurteilungspegel Bestand / Planfall / Alternative

Immissionsort	Immissionsgrenzwert 16. BImSchV		Beurteilungspegel Bestand		Beurteilungspegel Planfall / (Minderung zu Bestand)		Beurteilungspegel Alternative/ (Minderung zu Bestand)	
	[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1 – Friedensstr. 2	59	49	51	43	51 (-0)	43 (-0)	51 (-0)	43 (-0)
I2 – Friedensstr. 4			51	43	50 (-1)	42 (-1)	50 (-1)	42 (-1)
I3 – Friedensstr. 6			58	50	53 (-5)	45 (-5)	58 (-0)	50 (-0)
I4 – Friedensstr. 8			61	53	58 (-3)	50 (-3)	58 (-3)	50 (-3)

Die obenstehende Tabelle 1 zeigt auf, dass an den gewählten Immissionsorten eine zum Teil deutliche Minderung gegenüber dem Bestand zu erwarten sind. Insbesondere die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Friedensstraße 6 und der noch mögli-



Es wurde also nachgewiesen, dass die Planung gegenüber dem Bestand und auch gegenüber der alternativen Führung der Lärmschutzwand am Plangebietsrand zum Teil eine deutlich höhere – 5 dB/A – Lärmreduzierung zur Folge hat, so dass die der I. Änderung des Bebauungsplanes „Friedensstraße“ zu Grunde liegende Konzeption auch städtebaulich gerechtfertigt ist und der Plan- der Vorzug vor der Alternativvariante eingeräumt werden sollte.

4.3 Hinzu kommt, dass die Anordnung der 5 m hohen Wand in unmittelbarer Nähe der Schallquelle – B 49 – und damit in deutlicher Entfernung (rund 75 m zum Bestandsgebäude Friedensstraße 6 – Planfall – bzw. 27 m – Alternative - und etwa 51 m – Planfall - bzw. 0 m – Alternative- zur südlichen Baugrenze des Grundstücks Friedensstraße 8) zu den bestehenden bzw. noch möglichen Wohngebäuden auch städtebaulich vorteilhafter ist, da die Wand dadurch optisch deutlich weniger in Erscheinung tritt und sich – zusammen mit der vorgesehenen Begrünung, wobei insbesondere die Innenseite durch einen breiten Grünstreifen komplett verdeckt werden wird – besser in die Umgebung einfügt und die ansonsten mögliche bedrängende Wirkung vermieden wird.

4.4 In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Es wurde daher – ergänzend zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wand) - ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen.

Dementsprechend wurden die Textfestsetzungen noch um verschiedene passive Maßnahmen ergänzt, die dem Schutz der Innenwohnbereiche dienen und sicherstellen, dass in den Gebäuden die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Außerdem wurde auch die aktive Schallschutzmaßnahme definiert:

4.4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Es ist eine Lärmschutzwand (Oberkante H = 243 m ü NN) gemäß nachstehendem Übersichtsplan vorzusehen.

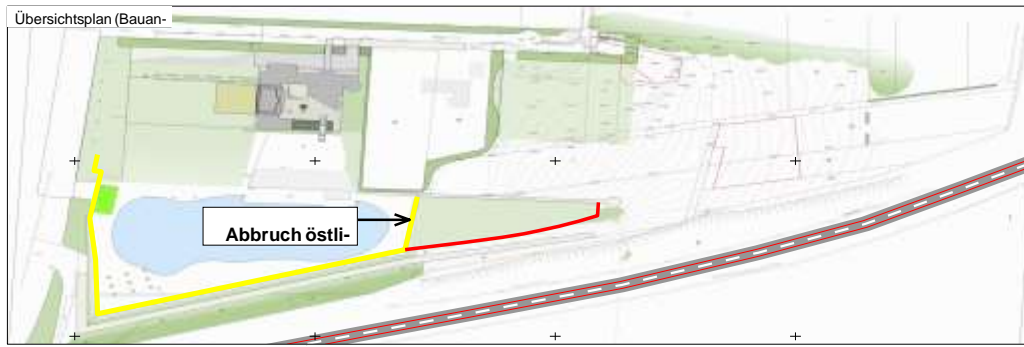


Abb. 4 Übersichtsplan Lage der Lärmschutzwand – neu/rot –

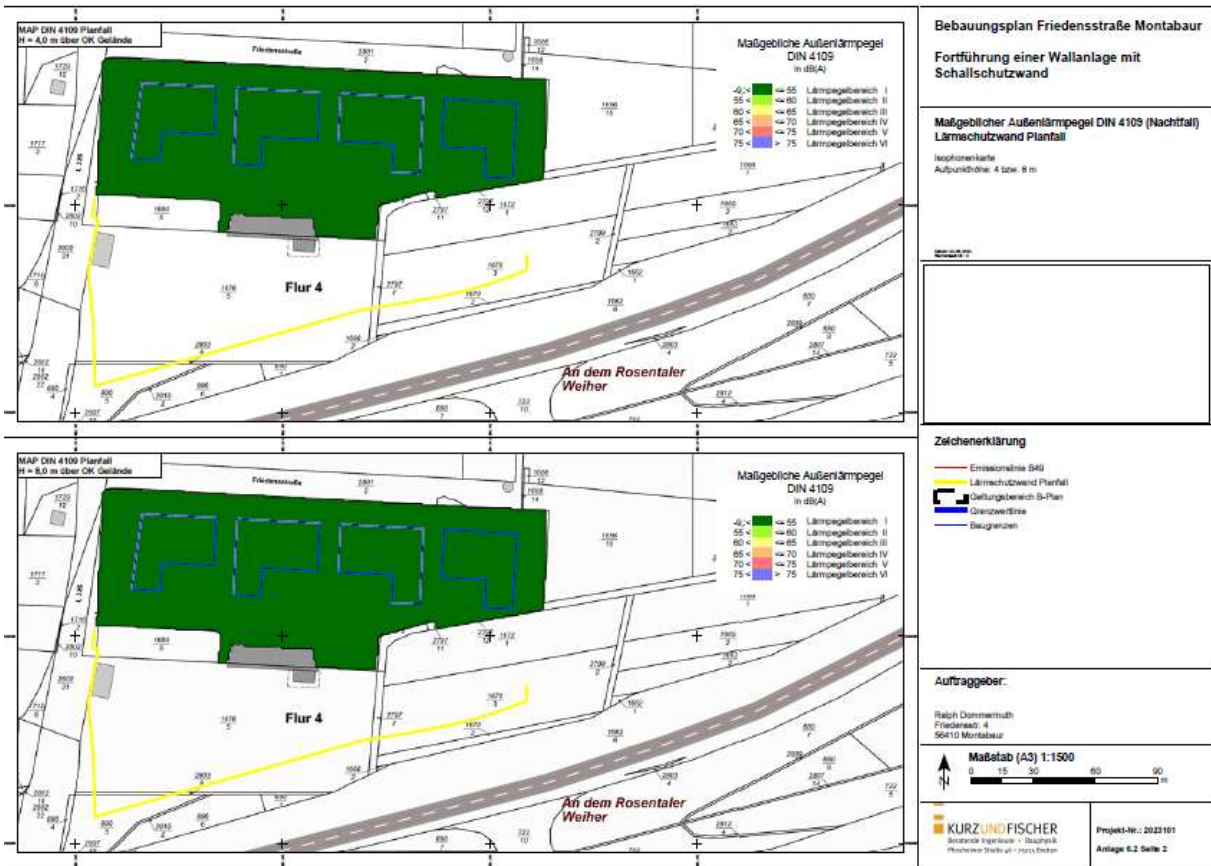
4.4.2 Grundrissorientierung

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind im gesamten Plangebiet die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, d.h. nicht zur Bundesstraße orientiert, ausgerichtet werden.

4.4.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schall-dämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der nachstehenden Planskizze bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schall-dämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Von den in nachstehenden Planskizze dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planskizze dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung.



Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 (Nachtfall) Lärmschutzwand Planfall



Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 (Tagfall) Lärmschutzwand Planfall

4.4.4 Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

4.5 Zusammenfassung

Die bestehende private Lärmschutzwand zur Bundesstraße B49 südlich des Grundstücks Friedensstraße Nr. 4 und partiell Nr. 2 in Montabaur zu erweitern. Hierzu wurde ein Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplans „Friedensstraße“ durch die Stadt Montabaur eingeleitet.

Im Rahmen des Verfahrens ist für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erforderlich, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht werden sollten:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

• Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005 für

o Bestand

o Planfall Erweiterung Lärmschutz

o Alternative Führung Lärmschutzwand

In allen Fällen wurde die absolute Höhe der Lärmschutzwand analog des Bestandes sowie des Planfalls mit $H = 243 \text{ m}$ ü NN angesetzt.

Sowohl im Bestand, als auch bei den Varianten der Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in wesentlichen Teilen des Bebauungsplangebietes überschritten und somit nicht eingehalten.

In beiden Varianten konnte eine Verbesserung bezüglich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgezeigt werden, wobei nächtliche Überschreitungen in 8,0 m über OK Gelände weiterhin partiell vorhanden sind.

Die Ergebnisse beider Varianten wurden sowohl gegenüber dem Bestand, als auch untereinander in Form von Differenzkarten dargestellt. Bei gleicher absoluter Wandhöhe begünstigt die Alternative Führung der Lärmschutzwand das Grundstück Friedensstraße 8 (Bezugs-Geländehöhen beachten). Ansonsten fällt die Minderung der Geräuschimmissionen im Planfall zum Teil deutlich günstiger aus.

5. Kanaltrasse

In u.a. der Parzelle Flur 4, Flurstück 2797/7 verläuft ein Kanal der Verbandsgemeindewerke Montabaur, der im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzwand überschüttet

werden soll. Da die Leitung für die Entsorgung der Bebauung an sowie die Friedensstraße selbst erforderlich ist, müssen Maßnahmen getroffen werden, um dauerhaft die Funktionsfähigkeit der Trasse zu sichern.



Es besteht grundsätzliches Einvernehmen, dass eine technische Lösung – Inlinersanierung mit Verbesserung der statischen Belastbarkeit, Anhebung der Schächte usw. – möglich ist. Das gleiche gilt für die Sicherung der Erreichbarkeit der Kanalbauwerke – fußläufig und auch mit Fahrzeugen -.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Verbandsgemeindewerken – auch bezüglich der Übernahme aller notwendigen Kosten - ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

6. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

7. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist mit dem Änderungsbeschluss gemäß §§ 2 I i.V.m. 1 VIII BauGB und dem Beschluss zur Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB einzuleiten. Das Verfahren wird als Regelverfahren durchgeführt, da über das bereits mit einem qualifizierten Bebauungsplan städtebaulich geordnete Gebiet hinaus auch Außenbereichsflächen einbezogen und erstmalig für eine bauliche Nutzung – Lärmschutzwand - zur Verfügung gestellt werden.

In der Zeit vom 14.08. – 15.09.2023 wurde zwischenzeitlich die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB durchgeführt, der Umweltbericht mit dem Fachbeitrag Naturschutz sowie ein Lärmgutachten erstellt.

Die von Seiten der Öffentlichkeit und den Fachbehörden vorgetragene Anregungen sind anliegend mit einer Bewertung beigefügt. Die angepassten und ergänzten Planunterlagen können nunmehr im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 II BauGB ausgelegt werden.