

orientierte Wohnbauweiterungsfächen in der Stadt Vernheim



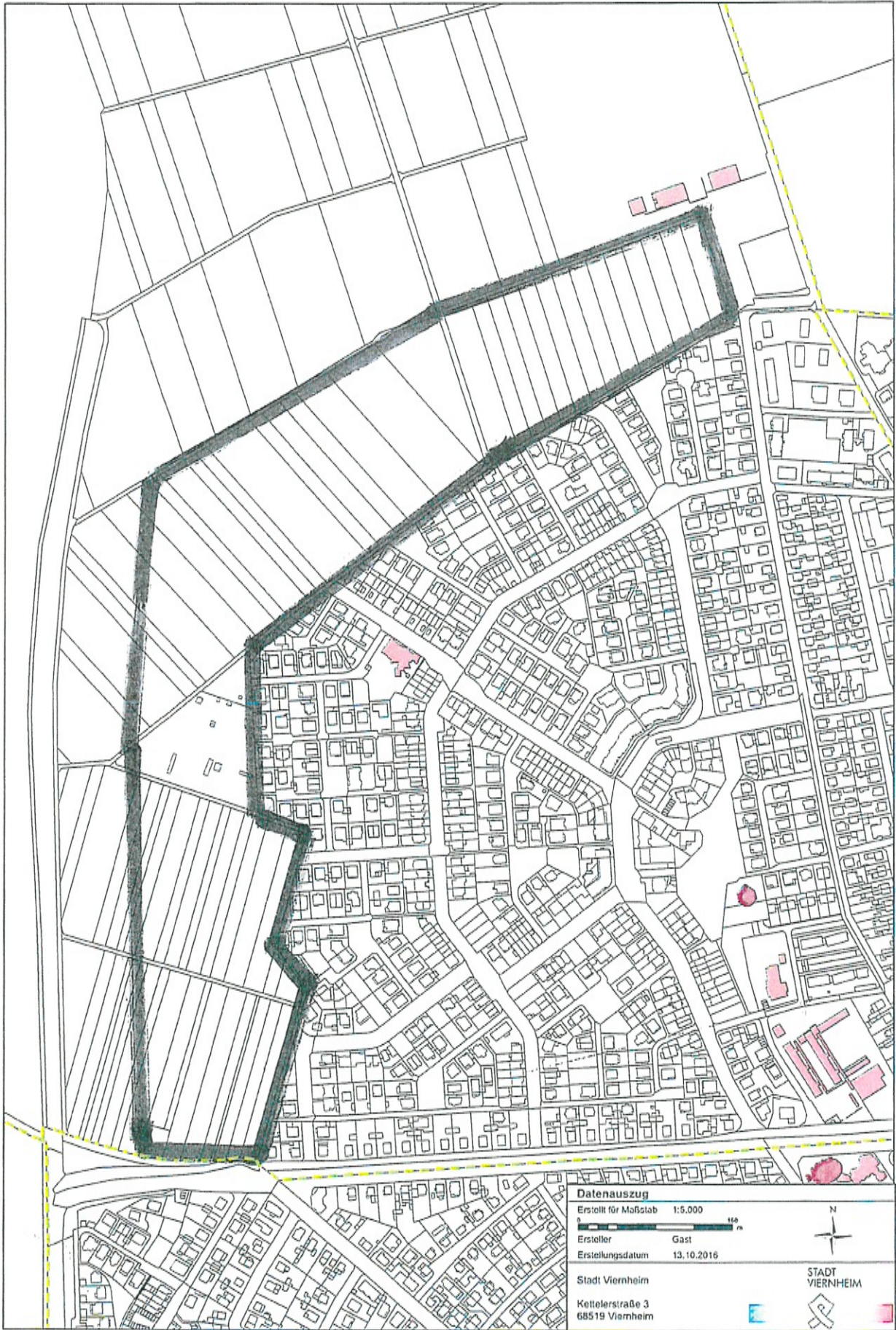
- Bannholzgraben I (NO)+II (O) / Fläche 4+10 ha
- Entwicklung auf übergeordnete Planung - Regionalplan abgestimmt
- Keine Lärmschutzthematik
- Ver- und Entsorgung durch Anbindung an Bestand möglich
- in Abschnitten umsetzbar, Teil I besteht aus 8 Grundstücken, wenig Eigentümer
- parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
- Kaum städtischer Anteil an Flächen
- Baugrund- / Gründungsgutachten und baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser erforderlich
- Verkehrliche Anbindung an Bestand je nach Umfang der Erweiterung im Detail zu prüfen, für Teil II intern vorgesehen

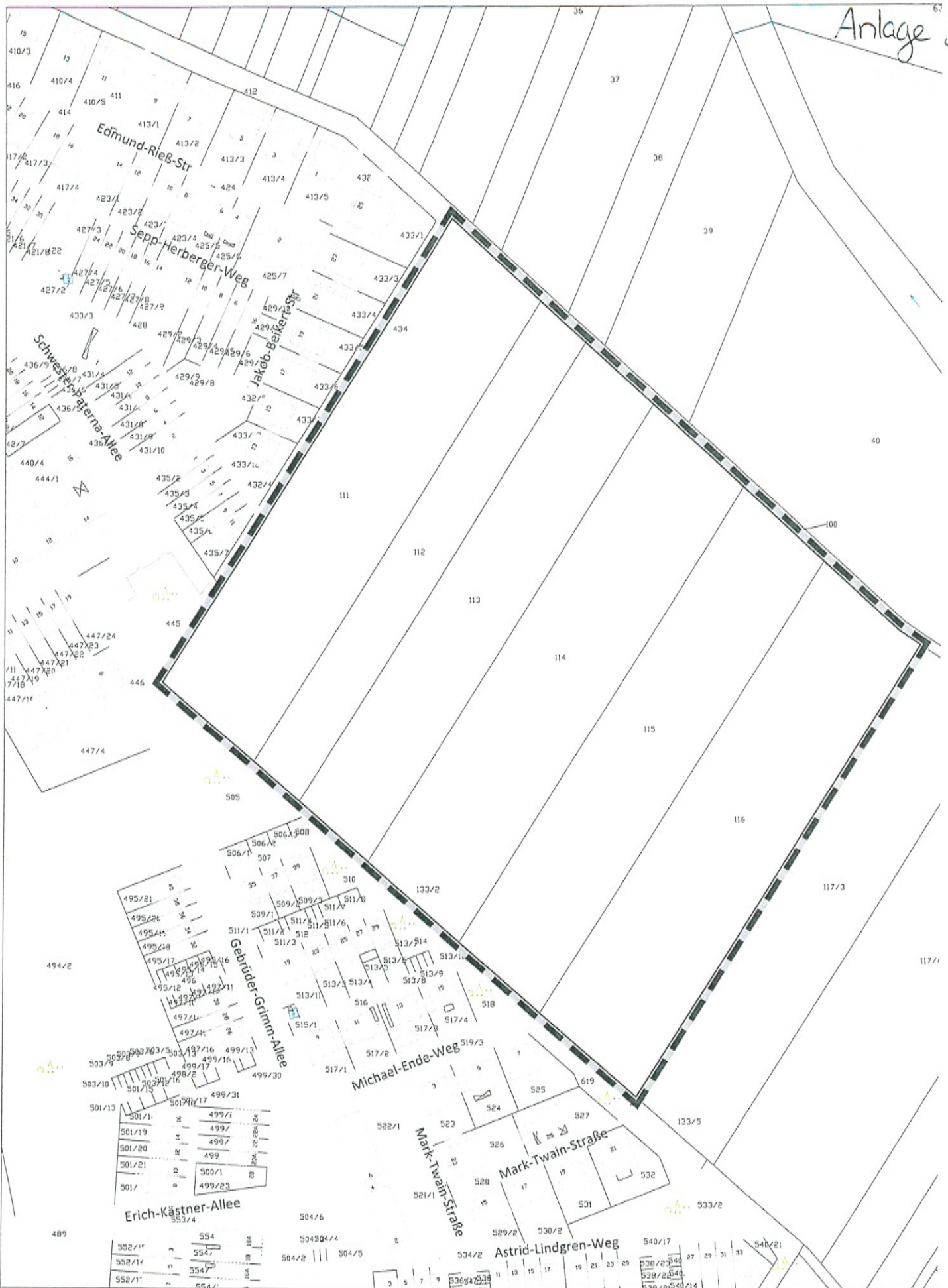
Anlage 1

- Am alten Weinheimer Weg / Fläche 5,5 ha
- sehr gute ÖPNV Anbindung / Ver- und Entsorgung durch Anbindung an Bestand
- Entwicklung auf übergeordnete Planungen nicht abgestimmt, FNP Änderung erforderlich
- Kein städtischer Flächenanteil, schmale Parzellen, wenig Eigentümer je Grundstück
- Schalltechnische Untersuchung für Verkehrsaufkommen bis 2025, Schallschutzkonzept für Bebauungsplan
- Baugrund- / Gründungsgutachten und baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser erforderlich
- Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden auf relativ kleine Fläche umgelegt

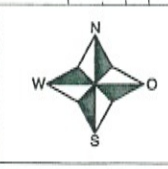
- Arrondierung Nordweststadt / Fläche 12-14 ha
- Entwicklung auf übergeordnete Planungen abgestimmt
- viele städtische Grundstücksbeteiligungen
- Gute verkehrliche Anbindung
- Grundwassersituation entspannt
- Entwicklung lange geplant, Eigentümer wollen sich beteiligen, aber viele schmale Grundstücke, große Eigentümergemeinschaften
- Schalltechnische Untersuchung für Verkehrsaufkommen bis 2025, Schallschutzkonzept für Bebauungsplan erforderlich
- erhöhte Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung
- erhöhte Aufwendungen für Artenschutz (Gutachten & Maßnahmen)
- Mindestfläche der Entwicklung erforderlich um zusätzlichen Aufwand (Lärmschutz, Artenschutz, Ver- & Entsorgung) zu finanzieren / wirtschaftlich umzulegen

Anlage 2





Datum	Bearbeiter	Klasse
Gez. OKT2016	AH/IS	-
Gepr.-	-	-
ERWEITERUNG-BANNHOLZGRABEN		




STADT VIERNHEIM
 Amt für Stadtentwicklung
 und Umweltplanung

M.1/ OHNE
AZ.:61.
-

6 Fazit und Empfehlung

Im Nahfeld der Verkehrswege, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets Nordweststadt II, ist auch nach Durchführung der beschriebenen aktiven Maßnahmen aufgrund der hohen Geräuschentwicklung nahezu keine Wohngebietsentwicklung möglich. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets können mit der Durchführung der aktiven Maßnahme keine deutlichen Minimierungen erreicht werden. Der bauliche Aufwand für die Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme steht somit insgesamt in keinem Verhältnis zu dem Umfang der für eine Wohnentwicklung gewonnenen Flächen bzw. der Qualität.

Aus schalltechnisch städtebaulicher Sicht wird deshalb eine Entwicklung im Anschluss an den nordöstlichen Bestand in Richtung des Friedhofs empfohlen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche 'Erweiterung Friedhof' dargestellt. Eine Wohnentwicklung in diesem Bereich setzt eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Wie eine städtebauliche Struktur in diesem Bereich aussehen könnte, wird in der Abbildung 6 aufgezeigt. Der erforderliche Umfang für die in jedem Fall erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen

- Verbesserung der Außenbauteile und
- Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), ab einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der Nacht,

muss auf Ebene des Bebauungsplans geklärt werden und nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden.

Erarbeitet durch:

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen
Freinsheim, 31. Oktober 2006

Dipl. Ing. Annette Leuckel

Dipl.-Ing. Guido Kohnen

eingestuft werden. Für die Bereiche, in denen die Beurteilungspegel oberhalb eines Abwägungsspielraumes für Allgemeine Wohngebiete / bzw. Mischgebiete von 5 dB(A) liegen, werden insbesondere für Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2.3 Passive Maßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, aus Sicht des Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Durch das Öffnen von Schlafräumen während des Nachtzeitraumes kann der Innenpegel auf Grund der reduzierten Schalldämmung ansteigen. In hoch belasteten Gebieten werden daher oftmals schalldämmte Lüftungselemente vorgesehen, um auch nachts einwandfreie lufthygienische Verhältnisse bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Sofern entsprechende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, ist daher durchaus auch die Anordnung von Schlafräumen an den stärker von Lärm belasteten Westfassaden möglich. Gleiches gilt für Wohnräume, an denen im Tagzeitraum der Abwägungsspielraum für die entsprechenden Orientierungswerte nicht eingehalten wird.

7 Abschließende Bemerkungen

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass bei dem geplanten Bauvorhaben ein Konfliktpotential aufgrund der Einwirkungen aus Straßenverkehrslärm zu erwarten ist. Die im Rahmen dieser Untersuchung dimensionierten aktiven Schallschutzmaßnahmen ermöglichen eine weitestgehende Minimierung der Geräuschbelastung im Erdgeschoss während des Tagzeitraumes für die angestrebte Gebietsnutzung (WA / MI). Weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen werden jedoch im Nachtzeitraum (d.h. für Schlafräume) sowie im 1. Obergeschoss notwen-

dig. Durch die Umsetzung des ermittelten Schallschutzkonzeptes und entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Rahmen eines Bebauungsplanes kann gesundes Wohnen im Planungsgebiet ermöglicht werden.



Dipl.-Phys. Peter Fritz



Dipl.-Ing. (FH) Daniela Welker