



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 25.11.2021

Hinweis: XVI/1655
XVI/2698
XVII/0724

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Lauterecken Nord": Beschluss über die geplanten schallschutztechnischen Maßnahmen sowie der geänderten Fassadenplanung entlang der Lamsheimer Straße

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Den Lösungsvorschlägen hinsichtlich der bestehenden Lärmproblematik entlang der Lamsheimer Straße wird zugestimmt.
2. Der gegenüber dem städtebaulichen Wettbewerb geänderten Fassadenplanung wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Am 05. April 2017 wurde für den Bereich des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes P1 an der Lamsheimer Straße der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lauterecken Nord“ gefasst (DRS XVI/1655). Städtebauliches Ziel ist hierbei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, um an dieser Stelle hochwertiges urbanes Wohnen im Geschosswohnungsbau realisieren zu können. Am 7. November 2018 wurde das im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens gefundene, siegreiche städtebauliche Konzept durch den Stadtrat (DRS XVI/2698) beschlossen. Zuletzt berichtete die Verwaltung am 18. Juni 2020 über den Stand des Bebauungsplanverfahrens „Lauterecken Nord“ (siehe auch DRS XVII/0724).

Zum damaligen Zeitpunkt bestand noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Lärm- sowie Verkehrsthematik. So wurden einzelne Lösungsvorschläge vonseiten des Investors hinsichtlich ihrer architektonischen Umsetzung als auch ihrer tatsächlichen Lärmschutzwirkung fachtechnisch untersucht. Allein dies nahm mehrere Monate in Anspruch. Durch die notwendigen architektonischen Änderungen aufgrund der Lärmproblematik wurde die Fassadengestaltung entlang der Lamsheimer Straße so verändert, dass diese aus Sicht der Verwaltung im Vergleich zu den Plänen des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2018 stark an städtebaulicher Qualität verlor. Aus diesem Grund wurde in den letzten Wochen vonseiten des Investors nochmals verstärkt die Fassadenplanung überarbeitet, sodass diese nun einen guten städtebaulichen Kompromiss darstellt (siehe Anlage 5: Abgleich Fassadenplanung).

Hinsichtlich der Lärmproblematik sind die Themen Verkehrs- sowie Gewerbelärm zunächst getrennt voneinander zu betrachten.

Verkehrslärm:

Die Berechnung des Verkehrslärmes ergab am Tag ein Verkehrslärmwert von bis zu 65 dB(A) sowie in der Nacht von bis zu 57 dB(A). Dadurch würde der Immissionsgrenzwert gem. BImSchV am Tag um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) an den nördlichen Fassaden der Gebäude entlang der Lamsheimer Straße überschritten (siehe Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung / Stand 07. Dezember 2020). Zur Minderung dieser Schalleinwirkung wurden nun in Abstimmung mit dem Investor drei Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, welche auch in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Ausweisung Tempo 30 im Bereich der Lamsheimer Straße

Durch die Ausweisung eines Tempo 30 Bereiches kommt es zu einer Lärmminde- rung von bis zu 2,5 dB(A). Derzeit ist in der Lamsheimer Straße im Bereich des Vorhabens eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig, innerhalb der Ver- waltung ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen, ob die gesamte Lamsheimer Straße als Tempo 30 – Zone oder nur im Bereich des Vorhabens ein Tempo 30 – Bereich ausgewiesen werden soll. Diese Maßnahme wird derzeit mit der unteren Verkehrsbehörde abgestimmt.

Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 und Wohnraumlüftung

Durch die Festsetzung hinsichtlich des Einbaus von Schallschutzfenstern der Klasse 4 in Verbindung mit Wohnraumlüftungsanlagen, welche im Bereich der Rollladenkästen angebracht werden, kann entlang der Lambsheimer Straße ein Innenraumpegel von bis zu 30 dB(A) erreicht werden. Dieser Wert entspricht dem gem. DIN 4109-1 (Januar 2018) vorgegebenen Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches bei geschlossenem Fenster. Da jedoch geplant ist, diese Fenster öffnen zu können, sind noch weitere Schallschutzmaßnahmen durch die Optimierung der Grundrissorientierung entlang der Lambsheimer Straße vorgesehen.

Optimierung der Grundrissorientierung im Bereich der Lambsheimer Straße

Im Rahmen der weiteren Planung wurde durch den Investor versucht, soweit dies durch die Form der Gebäude sowie der Zuschnitte der einzelnen Wohnungen möglich war, die Anzahl der Wohnräume sowie der Schlafräume in Richtung der Lambsheimer Straße auf das geringst mögliche Maß zu reduzieren. So beträgt der prozentuale Anteil an sogenannten Nicht-Aufenthaltsräumen mit Fenster entlang der Fassaden in Richtung der Lambsheimer Straße nun 43 % (Stand 03/2020 27 %), der prozentuale Anteil an Schlafräume reduzierte sich auf 39 % (Stand 03/2020: 59 %) und die Anzahl an Wohnräumen stieg auf 18 % (Stand 03/2020: 14 %) (siehe Anlage 4: Abgleich Grundrissorientierung / Stand 26. Juli 2021).

Gewerbelärm:

Die Berechnung des Gewerbelärms ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht um 5 dB(A) überschritten werden. Der Grenzwert liegt am Tag bei 55 dB(A) sowie in der Nacht bei 40 dB(A). Aus diesem Grund ist vonseiten des Investors das Anbringen sogenannter Prallschutzscheiben vor den Fenstern in Richtung der Lambsheimer Straße vorgesehen. Diese Prallschutzscheiben erzeugen eine Lärminderung von bis zu 5 dB(A). Die Verwendung von Prallschutzscheiben bietet den Vorteil, dass ein Öffnen der Fensterelemente auch in Richtung der Schallimmissionen unter Berücksichtigung des zulässigen Innenraumpegels möglich ist.

Die derzeitige Planung sieht die Errichtung von Prallschutzscheiben im unteren Drittel der Fensterflügel entlang der Lambsheimer Straße vor. Der dahinterliegende Fensterflügel kann dabei dauerhaft gekippt werden, um eine natürliche Durchlüftung des Raumes zu ermöglichen. Die Öffnung des oberen Fensterflügels ist wiederum nur für die kurzzeitige Reinigung der Scheiben bzw. im Brandfall als Rettungsweg vorgesehen.

Fassadengestaltung

Aufgrund der Lärmproblematik und der daraus ergebenden Umplanung der Grundrisse kam es im Rahmen des weiteren Verfahrens auch zu einer Änderung der Fassadengestaltung in Richtung der Lambsheimer Straße. Dies führte zu deutlichen Abweichungen von den im Rahmen des im Jahr 2018 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb eingereichten Unterlagen. Entgegen der damals eingereichten Fassadenplanung sah die im Jahr 2020 eingereichte Planung nicht mehr die Errichtung

eines Arkadenganges vor. Des Weiteren wurde auf den Einbau von Loggien bzw. die Verwendung von unterschiedlichen Fensterformaten verzichtet. Dies führte dazu, dass die geplante Fassade in Richtung der Lamsheimer Straße deutlich an Qualität verlor. Der Investor hat daraufhin die Fassaden entlang der Lamsheimer Straße überarbeitet.

Der nun vorliegende Entwurf der Fassadenplanung stellt aus Sicht der Verwaltung eine gute Lösung zwischen Berücksichtigung der Fassadenplanung aus dem Jahr 2018 und der aktualisierten Grundrissplanung (Stand 20. Oktober 2020) dar. Hierbei ergeben sich folgende Änderungen gegenüber der Wettbewerbsplanung (siehe Anlage 5: Abgleich Fassadenplanung entlang der Lamsheimer Straße / Stand Oktober 2021):

- Im Erdgeschossbereich des mittleren Gebäudes ergeben sich gegenüber der früheren Planung die auffälligsten Änderungen. Hier sieht die jetzige Planung zwar weiterhin die Errichtung der Arkaden vor. Jedoch wird auf den Einbau von bodentiefen Fenstern verzichtet, aufgrund der nun geplanten Wohnnutzung.
- Aufgrund der Privatsphäre der Wohnnutzungen sind die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude als private Grünflächen vorgesehen. Die ursprünglich geplanten Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Lamsheimer Straße entfallen.
- Die geplanten Balkone bzw. Loggien in Richtung der Lamsheimer Straße wurden aufgrund der bestehenden Lärmproblematik nicht weiterverfolgt, sind jedoch durch entsprechend tiefe Fenster ersetzt worden, die zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Fassade beisteuern.
- Aufgrund des geplanten Schallschutzes in Richtung ehemaliges Werksgelände der KBA bzw. der Lamsheimer Straße sieht die geänderte Grundrissplanung vor in Richtung Norden eher Nebenräume wie bspw. Bäder oder Küchen anzusiedeln. Dies führt zu einem neuen Fensterbild mit zum Teil kleineren bzw. schmaleren Fenstern gegenüber der bisherigen Planung.

Fazit:

Durch die aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen kann erreicht werden, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren die notwendigen Lärmrichtwerte berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt werden. Dadurch wird im Hinblick auf die Lärmproblematik ein gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis ermöglicht. Weiterer Abstimmungsbedarf bezüglich des Verkehrs- sowie des Lärmgutachtens besteht aus Sicht der Verwaltung nicht. Auch wurde durch die nun vorgelegte Fassadenplanung entlang der Lamsheimer Straße ein für alle Seiten akzeptabler Kompromiss erreicht. Berücksichtigt dieser doch sowohl den Stand des Wettbewerbes aus dem Jahr 2018 als auch die im Zuge der weiteren Planung detaillierte Grundrissplanung im Bereich der Lamsheimer Straße.

Die Verwaltung empfiehlt daher den nun vorliegenden Gutachten sowie dem Entwurf der Fassadenplanung für den Bereich der Lamsheimer Straße grundsätzlich zuzustimmen. Anhand dieser Unterlagen wird dann im nächsten Verfahrensschritt der Rechtsplanentwurf für die anstehende Offenlage erstellt.

Weiteres Vorgehen:

Durch den Investor wird, nach dem die Unterlagen im Grundsatz beschlossen wurden, ein Rechtsplanentwurf erstellt. Der Rechtsplanentwurf soll dann im ersten Quartal 2022 in den Gremienweg eingebracht sowie die Offenlage gem. § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. 4 Abs 2 BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss ist abhängig von den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Verkehrsgutachten (Stand 19. November 2020)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung (Stand 07. Dezember 2020)

Anlage 3: Stellungnahme Prallschutzscheiben (Stand Mai 2021)

Anlage 4: Abgleich Grundrissorientierung (Stand 26. Juli 2021)

Anlage 5: Abgleich Fassadenplanung entlang der Lambsheimer Straße
(Stand Oktober 2021)