

STADT KIRN

BEBAUUNGSPLAN

„IM HERRSCHAFTLICHEN GARTEN II“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄß §2A BAUGB

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	4
1.1	Planungsanlass, Planungsabsichten	4
1.2	Planverfahren	10
2	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	12
3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	14
3.1	Gesetzliche Grundlagen	14
3.2	Regionaler Raumordnungsplan	15
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	17
3.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN	17
3.5	IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet	17
3.6	Nationale Schutzgebiete	18
3.7	Biotopkataster	20
3.8	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	22
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	24
4.1	Festsetzungen nach Bauplanungsrecht	24
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
4.1.4	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen	26
4.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
4.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	26
5	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
5.1	Denkmalschutzrechtliche Belange	27
5.2	Bodenschutzrechtliche Belange	27
5.3	Wasserschutzrechtliche Belange	27

5.4	Klimaschutzrechtliche Belange	27
5.5	Erschließungsrechtliche Belange.....	27
5.6	Landwirtschaftliche Belange.....	28
5.7	Forstliche Belange	29
6	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	31
7	GUTACHTEN ZUM SCHALLSCHUTZ, KURZZUSAMMENFASSUNG.....	32
7.1	Verkehrslärm im Plangebiet.....	32
7.2	Gewerbelärm im Plangebiet	33
7.3	Zunahme des Verkehrslärms	33
7.4	Anlagenlärm durch Parkieranlagen.....	34

Kirn, den _____

Frank Ensminger
Stadtbürgermeister

1 Städtebauliches Erfordernis

1.1 Planungsanlass, Planungsabsichten

Die Stadt Kirn beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung einer Gewerbebrache im Stadtgebiet.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Gemäß §1 Abs.5 BauGB sollen

die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die beabsichtigte Baulandentwicklung berücksichtigt insbesondere diese Vorgaben vor dem Hintergrund einer Innenentwicklung in Zusammenspiel mit einer Revitalisierung einer städtischen Brache, die den Leitlinien des Landes Rheinland-Pfalz sowie den rechtlichen Grundlagen des BauGB nachkommen.

Die Flächen werden derzeit von unterschiedlichen – oftmals ungenutzten, brachliegenden und/oder abbruchreifen – Lagerhallen, einer leerstehenden Getränkehalle, eines derzeit zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeensembles aus der Gründerzeit sowie umfangreichen voll versiegelten Parkplätzen beansprucht. Daneben finden sich auch teilweise ungenutzte Kleingärten.

Grundsätzlich wird eine Neuordnung des Geländes bzw. der derzeitigen Brache vom Stadtrat begrüßt. Ergibt sich doch dadurch die Möglichkeit, schon erschlossene, stadtnah und fußläufige erreichbare Flächen bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung soll eine Inwertsetzung des ganzen Stadtviertels in mehreren Schritten angehen.

Dabei soll eine mögliche Überplanung abschnittsweise erfolgen und wurde in einem ersten Bauabschnitt schon realisiert und soll nun in einem weiteren Planungsschritt den westlichen und südlichen Teil einbeziehen.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche sowie gemischte Baufläche dargestellt. Eine Wohnbebauung – als Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts – ist derzeit auf den gewerblichen Flächen nicht möglich, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher ebenfalls notwendig.

Die südlichen Nachbarflächen südlich der Gleisparzelle sind schon als Mischbauflächen im FNP dargestellt, so dass hier eine Entwicklung aus den Darstellungen des FNP gegeben ist. Dabei handelt es sich im Bestand sowohl um Mehrparteienwohnungen als auch um untergeordnetes Gewerbe wie Diakoniewerkstätten, aber auch Gartenflächen und oftmals auch Leerstände ohne Nutzungen.

Die Flächen angrenzend zur L182 (Richtung Altstadt) sind ebenfalls Gewerbeflächen und das Baurecht in einem Bebauungsplan „Altstadt“¹ geregelt. Hier ist u.a. ein Natursteinbetrieb, nur Ausstellung und ein Restpostenmarkt untergebracht, der direkt an die Neuplanung angrenzt. Eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes „Altstadt“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert.

Die Erschließung des zweiten und dritten Planabschnitts erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der „Carl-Simon-Straße“. Eine Änderung der aktuellen gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Möglichkeit ein hochwertiges Stadtquartier entsprechend einem „urbanen Gebiet“ verschiedenster Art ist das angestrebte städtebauliche Ziel:

- mit Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe und Nutzung,
- dem Aufbau einer Rettungswache sowie eines Ärztehauses,
- mit betreutem Wohnen ggf. i.V.m. Tagespflege / ambulanter Pflegedienst, medizinischem Versorgungszentrum und Seniorenpflegeeinrichtungen,
- einer verdichteten Bauweise mit Geschossbauten,

Ein Mischgebiet, dass verstärkt Gewerbeflächen ermöglicht, ist für das städtebauliche Entwicklungskonzept die schlechtere Wahl. Bei einem gewünscht qualitativ hohem Wohnstandard könnte diese Baugebietskategorie zu einem „Etikettenschwindel“ führen. Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen würden zudem aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen. Der Gesetzgeber hat seit 2017 die Möglichkeit einer Baugebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ geschaffen. Aufgrund der vielfältigen unterschiedlichen Nutzung, der Revitalisierung einer städtischen Brache i.V.m. den für urbane Gebiete höheren Orientierungswerten von GRZ und GFZ entspricht der festgesetzte Baugebietscharakter der gewünschten und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dabei wird beachtet, dass die Anwendbarkeit des §6a BauNVO in der Wahrung seiner Zweckbestimmung liegt und nicht in der Größe der Gemeinde.

Maßgeblich ist demnach die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht störenden Nutzungen, wobei die nächtliche Wohn-/Schlafruhe wie in einem Mischgebiet einzuhalten ist. Umgesetzt wird dieses Ziel der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, indem neben der Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungsarten im urbanen Gebiet eine stärkere Verdichtung ermöglicht wird.

¹ Stadt Kirn: Bebauungsplan „Teilgebiet I: Altstadt – Gartenstraße – Langgasse – Mauergasse – Teichweg“, Stand: Januar 1983

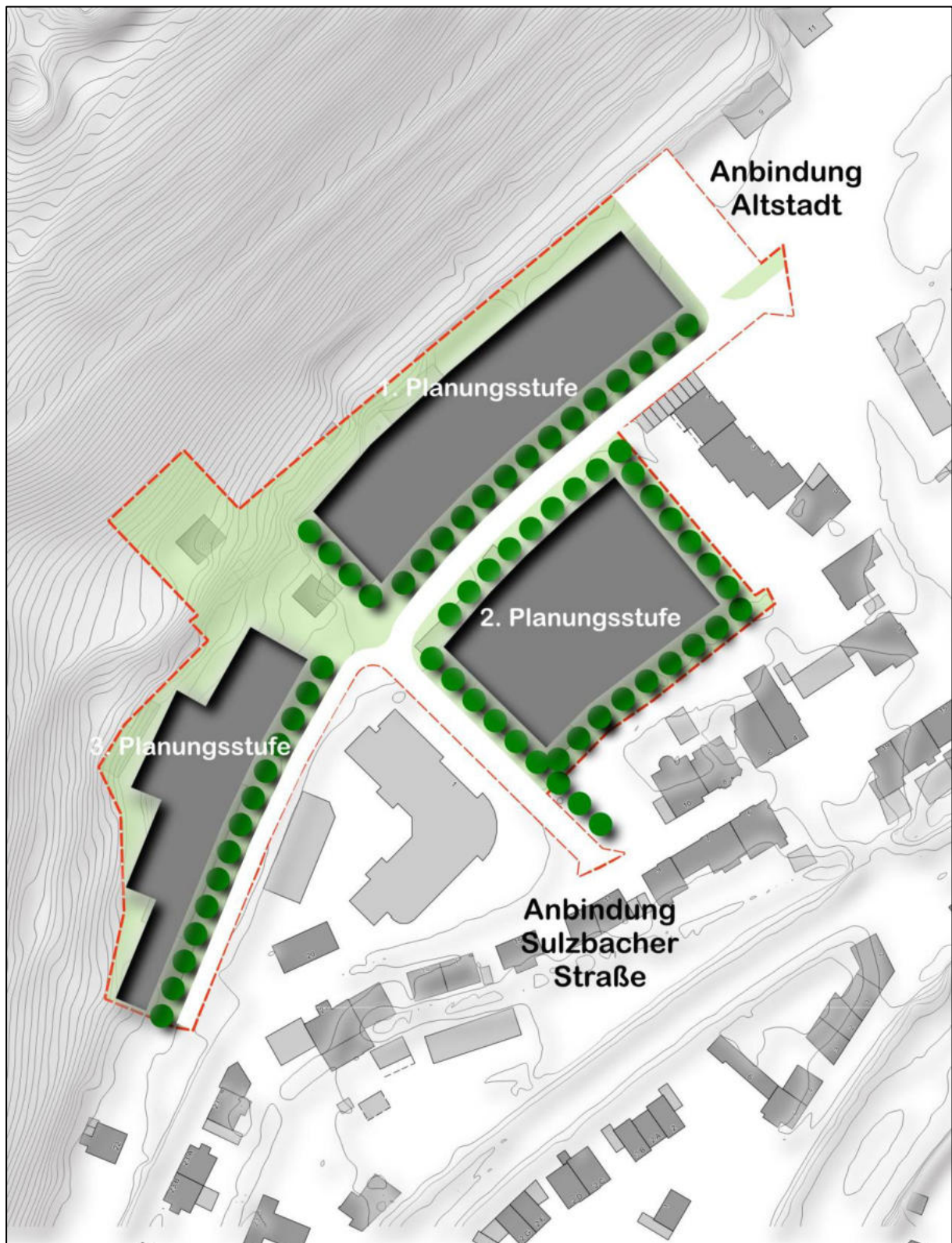


Abb. 1: Strukturkonzept für das Stadtquartier (ehemalige Konzeption aus 2023)



Abb. 2: städtebauliches Konzept²



Abb. 3: Übersichtskarte mit vorläufigem räumlichem Geltungsbereich



1.2 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Es wird ein Verfahren gemäß §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewandt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die rechtlichen Vorgaben werden für das Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB erfüllt.

Brach liegende städtische Flächen werden für eine Nachverdichtung herangezogen.

Die zulässige Größe der Grundfläche wird eingehalten ($18.169,7 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$).

Darüber bestehen entsprechend der naturschutzfachlichen Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen (überwiegend versiegeltes und bebautes Gebiet, vgl. auch L.A.U.B. 2023). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

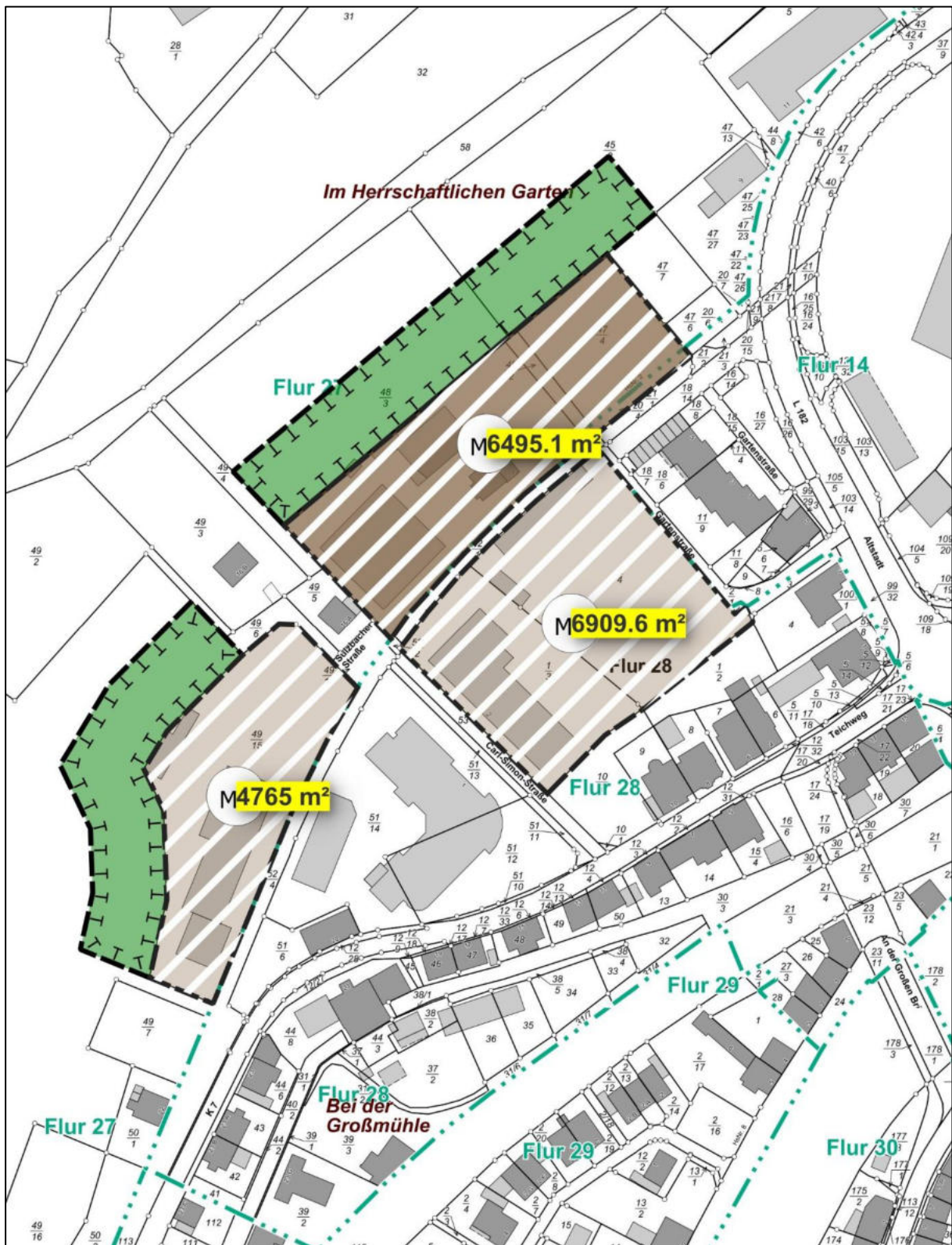


Abb. 4: Flächengrößen zur Zulässigkeit nach §13a BauGB

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Kirn zwischen Carl-Simon-Straße und Gartenstraße sowie westlich der Sulzbacher Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.939 m².

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Flur 27	49/15
	49/17 tlw.
Flur 28	1/3
	1/4

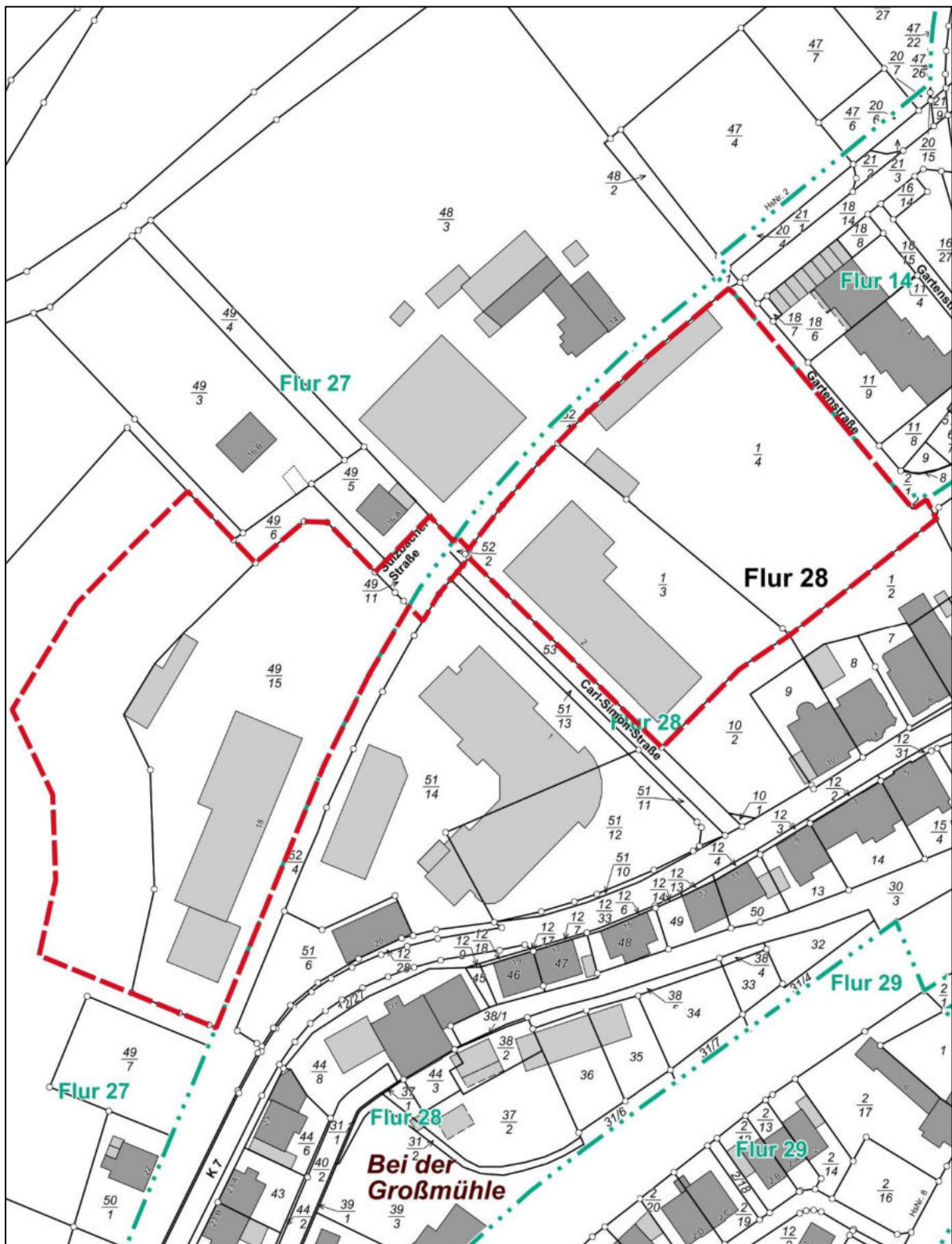


Abb. 5: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich³

3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe⁴ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Vorranggebiete werden zwar überlagert, doch betrifft die Überlagerung ausschließlich landespflegerische Kompensationsflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB), die zu Gunsten einer nachhaltigen Waldentwicklung angesehen werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorranggebiete können somit ausgeschlossen werden. Die Flächen des regionalen Grünzugs werden nicht tangiert.

Hinsichtlich der Funktionszuweisung werden dem kooperierenden Mittelzentrum Kirn folgende raumordnerischen Grundsätze zugebilligt.

- | | |
|------|---|
| G 25 | <i>Die Funktionsschwerpunkte der zentralen Orte sollen gesichert werden. Der Sicherung bestehender Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge und der Ansiedlung neuer Einrichtungen soll ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.</i> |
| G 26 | <i>In den Grundzentren sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung und der Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Grundzentren, die ihre Funktionen nur partiell wahrnehmen können, sollen Kooperationen mit benachbarten Zentren anstreben.</i> |
| G 29 | <i>In den zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen konzentriert werden. In allen Teilgebieten der Region ist auch unter Berücksichtigung der Zentren in Nachbarregionen – durch Stärkung und Ausbau der funktional kooperierenden zentralen Orte – eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.</i> |
| G 30 | <i>Die möglichst in den Kernbereichen der zentralen Orte vorhandenen oder zu schaffenden überörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen nach Art, Kapazität und Reichweite auf die Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur im jeweiligen Verflechtungsbereich abgestimmt werden.</i> ⁵ |

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

⁴ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

⁵ Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.



6 Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Stadt Kirn liegt ein Flächennutzungsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in dargestellten Gewerbe- und Mischbauflächen. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher tlw. nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB).

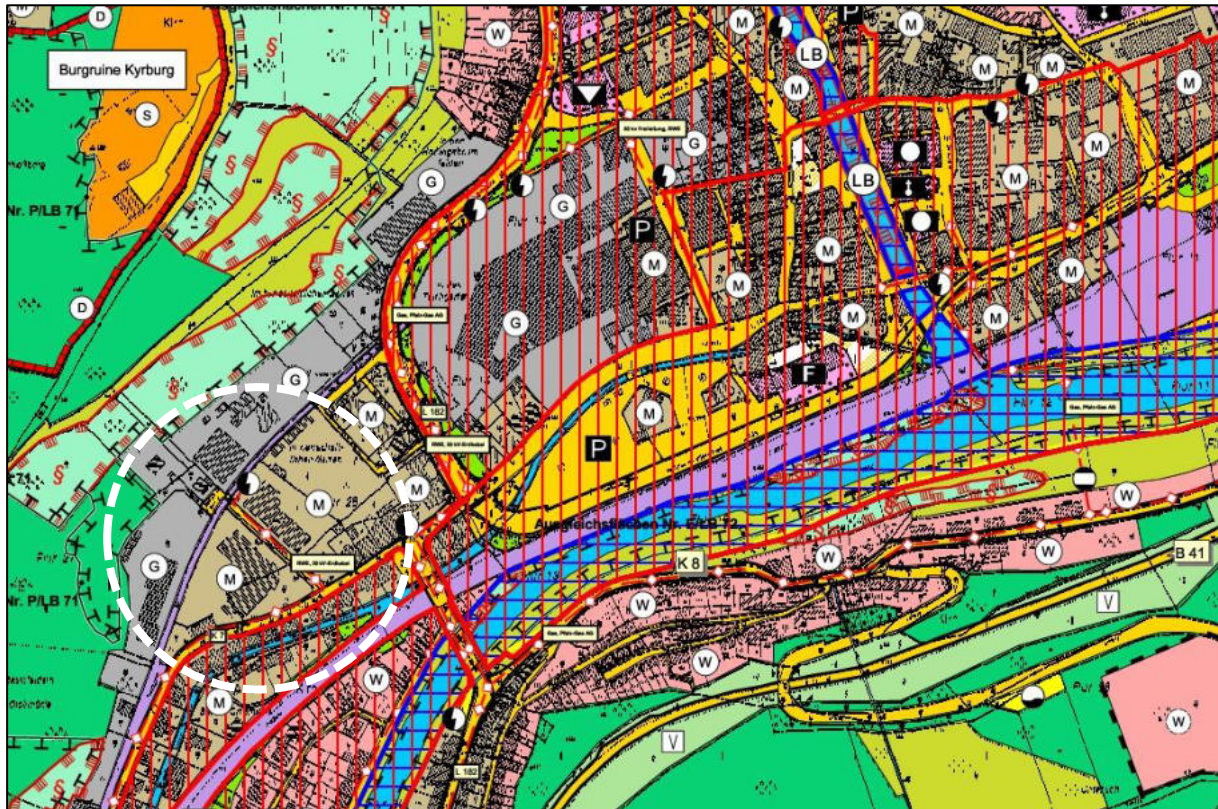


Abb. 7: Darstellungen des Flächennutzungsplans⁷

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN⁸

3.5 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Das FFH-Gebiet „Obere Nahe“ wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überlagert. Die vorliegende FFH-Vorprüfung ergab, dass Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Natura2000-Gebietes nicht beeinträchtigt werden und gegen die Schutzziele nicht verstoßen wird.⁹

⁷ Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

⁸ Datenabfrage (05/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

⁹ L.A.U.B. mbh (2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Herrschaftlicher Garten“

3.6 Nationale Schutzgebiete¹⁰

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe (Randzone).

Gemäß §7 Abs.1 der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28.01.2005 gelten die in §6 genannten Schutzbestimmungen nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.

Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

¹⁰ Datenabfrage (01/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

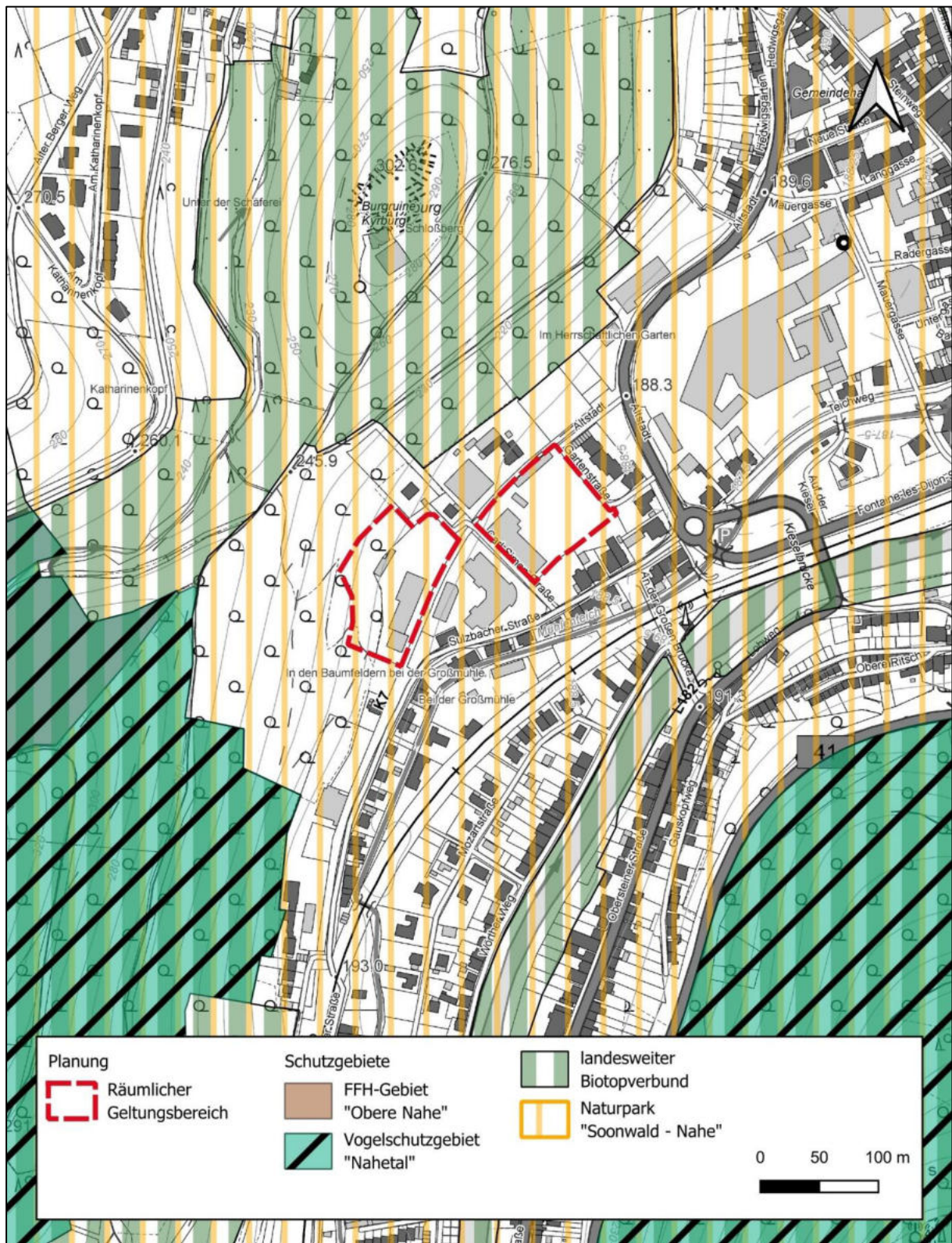


Abb. 8: Schutzgebiete¹¹

¹¹

Datenabfrage (05/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.7 Biotopkataster¹²

Biotopkomplexe (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert. Im Artenfinder und Artendaten-Portal sind keine Erfassungen im Vorhabenbereich abrufbar.

Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

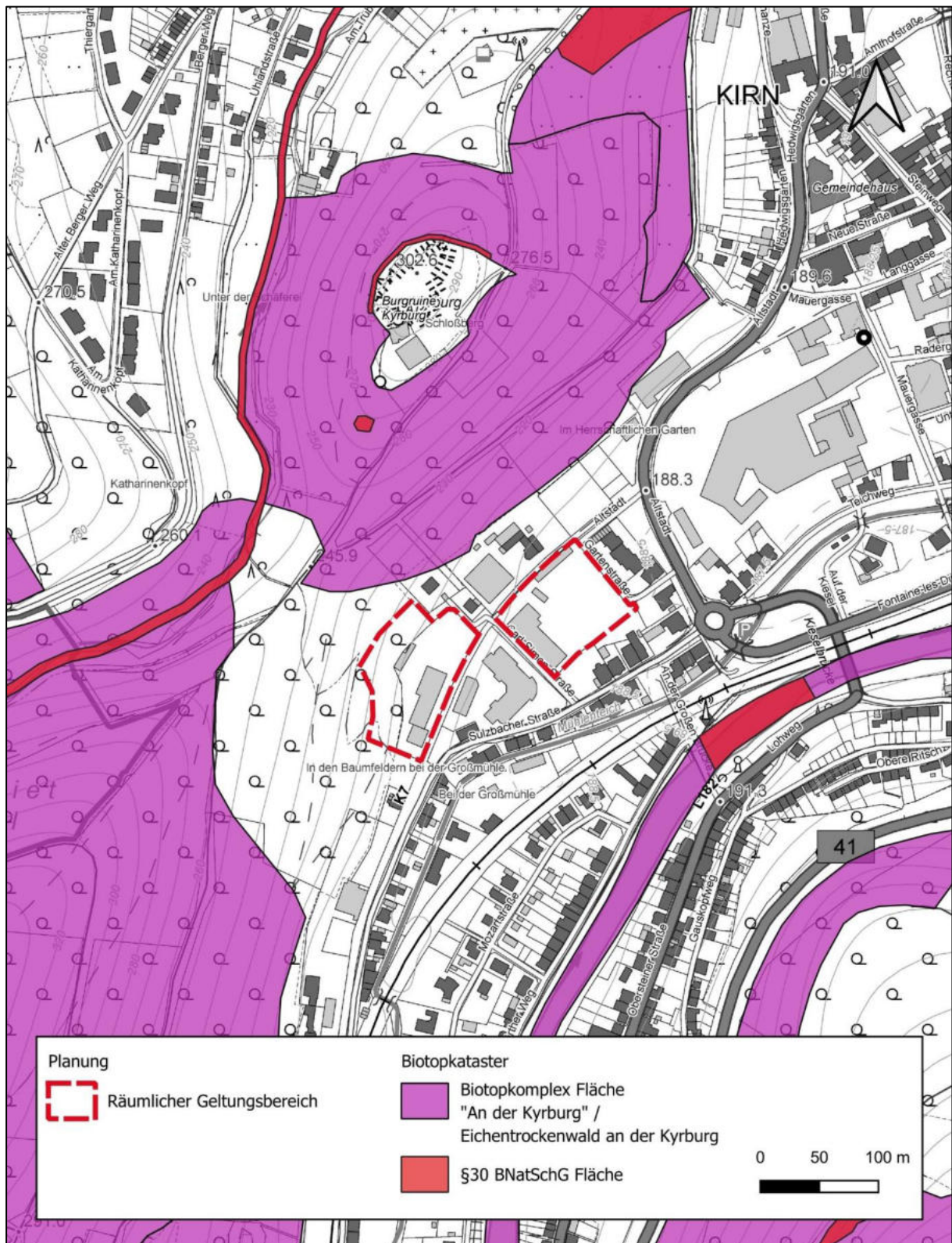


Abb. 9: Biotopkataster¹³

3.8 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹⁴

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer verlaufen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Kirner Land“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft das Plangebiet ohne Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

Das Plangebiet tangiert ebenfalls keinen potenziellen Überflutungsbereich in Auen.

Der Geltungsbereich liegt hingegen innerhalb der nachrichtlichen (HQ-Extrem) Überschwemmungsbereiche der Nahe (Risikogebiete).

¹⁴ Datenabfrage (04/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

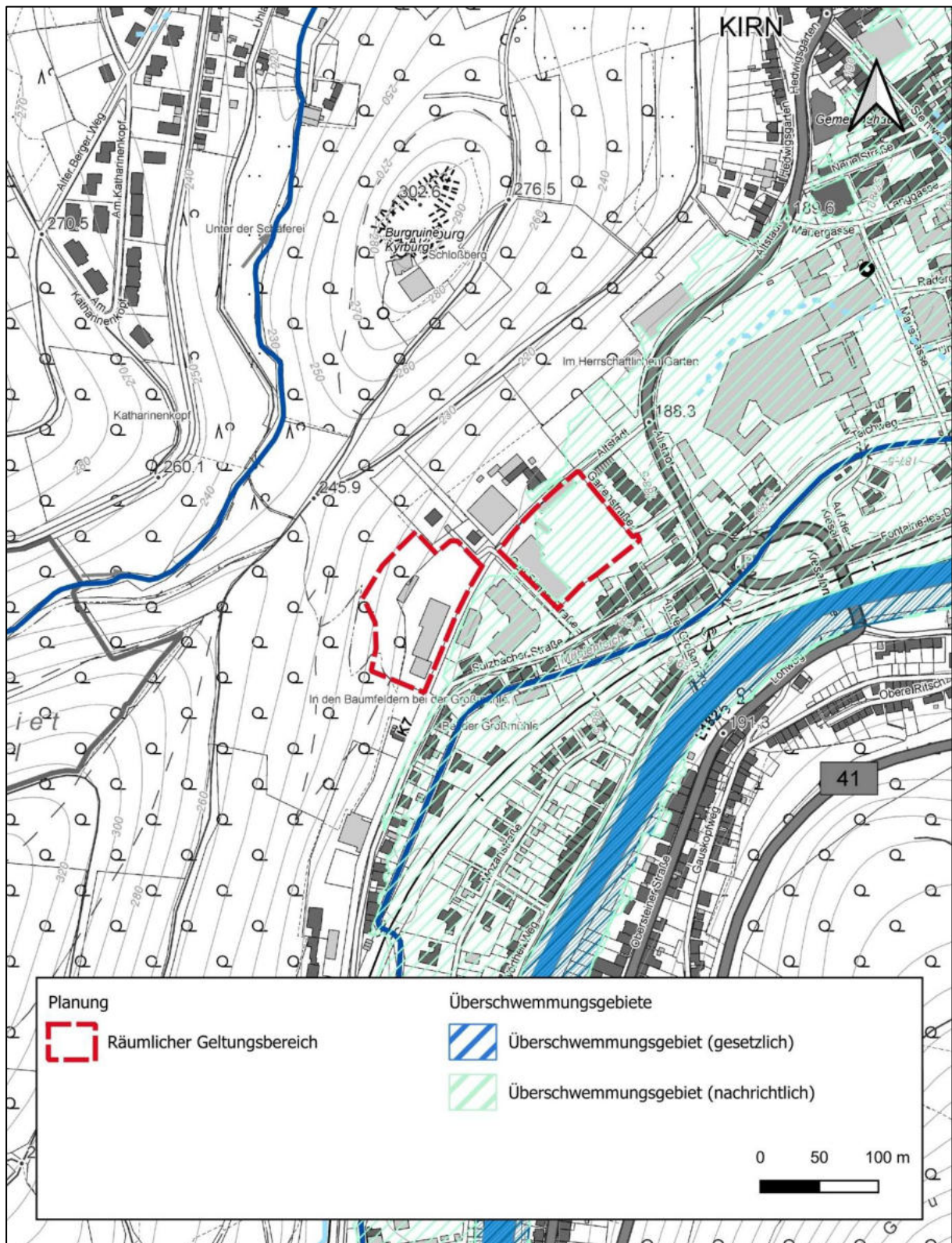


Abb. 10: übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹⁵

¹⁵

Datengrundlage: Datenpaket „Hochwasservorsorge“ des Landesamts für Umwelt 05/2023 sowie GDA-Wasser.RLP

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung zu entsprechen. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung. Zudem spricht die topographische und städtische Lage – angrenzende Mischgebiete – für diese Festsetzung. Die südliche Parzellenfläche ist schon aktuell als Mischgebiet festgesetzt, so dass die Erweiterung keine städtebaulichen Konflikte hervorruft. Die derzeitige Nutzungstrennung zwischen Gewerbe (SIRONA) und Mischnutzung auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten bleibt gewahrt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Vorhaben die Möglichkeiten der gemeindlichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit hat daher bereits nach geltendem Recht die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenbereichsnutzung. Dies äußert sich auch darin, dass gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung der Flächenverbrauch signifikant verringert werden soll.

Der Verwirklichung dieser rechtlichen Grundsätze und ambitionierten politischen Ziele steht aber zunehmend entgegen, dass die Nachverdichtung im Bestand und in den inneren Peripherien an rechtliche Grenzen stößt. Dies resultiert einerseits aus Gründen des Lärmschutzes. Im dafür maßgeblichen Immissionsschutzrecht gilt, dass unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen grundsätzlich voneinander getrennt zu realisieren sind.

Insbesondere das ungestörte Wohnen markiert ein wichtiges Leitbild. So sind häufig unmittelbar aneinander angrenzend gewerbliche Nutzungen und Wohnbereiche trotz Lärm-Boni für Gemengelagen mangels Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte rechtlich unzulässig. Wenn dies aber einer Nachverdichtung entgegensteht, und gleichzeitig auch Außenbereichsflächen grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden sollen, entsteht ein städtebauliches Dilemma, das innerstädtische Brachen als natürlichen Lärmschutzpuffer verfestigt und eine bedarfsgerechte Flächennutzung erschwert.

Eine strikte Trennung der Baugebiete nach bestimmten Nutzungskategorien widerspricht zudem der im Jahre 2007 angenommenen Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Demnach soll das Leitbild einer funktionsgetrennten Stadt abgelöst werden durch die urban gemischte Stadt. Die Leipzig-Charta ist von der Vorstellung einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Mischung getragen.

Die Einführung des Urbanen Gebietes durch die Baurechtsnovelle 2017 markiert einen beachtlichen Ausgangspunkt für die Ausschöpfung der städtebaulichen Potenziale der Innenstädte im Wege einer effizienten Bebauung mit einer angemessenen Mischung aus Wohn-

und Nichtwohngebäuden. Durch das Nebeneinander von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen, das für eine Charakterisierung als Urbanes Gebiet nach dem Gesetzeswortlaut keinem bestimmten Verhältnis unterliegen muss, besteht auf dieser Grundlage künftig hinreichender Spielraum bei der nutzungsgemischten Ausgestaltung der modernen Stadt, insbesondere durch Zubau von Wohnnutzung in ein gewerbliches Umfeld hinein. Effektives Bauen wird so im Ergebnis erleichtert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlichen, im städtischen Bereich eher verdichteten Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Das Baufenster wurde dabei großzügig gewählt, um Einschränkungen einer baulichen Nutzung auszuschließen. Wohnumfeldunverträgliche Entwicklungen werden nicht angenommen, da die nächsten Wohngebäude als „Geschossbauten“ schon eine städtische Prägung zeigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzungen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des §18 Abs.3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.

Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und das Grundstück ausreichend groß ist, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzungen nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung einer abweichenden Bauweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die Planbereiche für Geschosswohnungsbauten und Sonderbauformen zur Verfügung stehen sollen. Aufgrund der derzeit noch nicht final festlegbaren Grundrissformen sollen daher in diesen Bereichen auch Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden.

Zudem wird im gesamten Plangebiet zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

4.1.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Es wurden Hinweise getroffen, um dem Umstand des Risikogebietes bezüglich einer Überschwemmung Rechnung zu tragen. Innerhalb der Flächen des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Nahe (Gewässer II. Ordnung) sind demzufolge bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.

Um Schäden auszuschließen, die auf mögliche Überflutungen potenziell möglich wären, sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern.

4.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Maßnahmen gründen auf dem naturschutzfachlichen Gebot Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst geringhalten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen.

Die Festsetzungen dienen auch der rechtlichen Umsetzung der Zielvorstellungen der Grünordnungsplanung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen.

Detailliertere Angaben zu den vorgesehenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können und somit den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

4.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aussagen Zum Lärmschutz auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens können nicht gemacht werden. Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die entsprechenden Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gewürdigt und in der Planung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

5.1 Denkmalschutzrechtliche Belange

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde als Hinweis aufgenommen, um den Belangen gemäß §1 Abs.6 Nr.5 BauNVO „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu entsprechen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz sind zu berücksichtigen. Die Hinweise sind konkret auf der Ebene des jeweiligen Bauantrags zu behandeln und mit der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

5.2 Bodenschutzrechtliche Belange

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich, da es sich um Baugrundstücke im Besitz eines Vorhabenträgers handelt.

5.3 Wasserschutzrechtliche Belange

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde sowie der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft wurden hinsichtlich wasserrechtlicher Belange als Hinweis aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine Festsetzung hinsichtlich des Risikogebietes „Überflutung“ getroffen. Den Belangen des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurde somit nachgekommen.

5.4 Klimaschutzrechtliche Belange

Klimaschutzrechtliche Belange wurden auf der Grundlage der Stellungnahme in die Planung integriert und als Hinweis aufgenommen.

5.5 Erschließungsrechtliche Belange

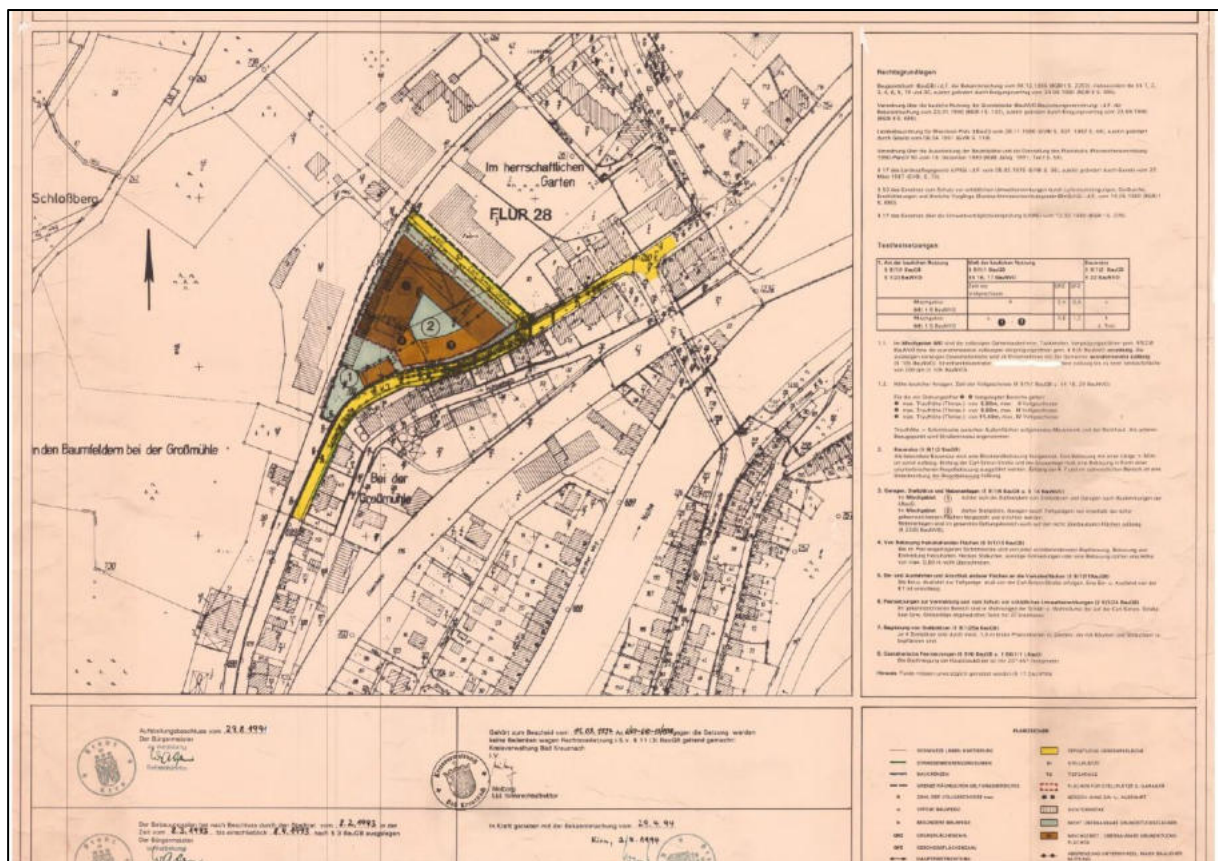
Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Die Parzellen Nr. 53 und 51/13 sind Teil des Bebauungsplanes aus 1994 (Erschließung Diakonie-Gelände) und dort als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem ist die Carl-Simon-Straße vollständig ausgebaut und wird in Ihrem Ausbaucharakter nicht geändert.

Ebenso liegt eine Erschließung der Grundstücke 49/5 und 49/15 vor. Die Parzelle 49/11 ist im Eigentum der Stadt Kirn (bestehende öffentliche Verkehrsfläche), die Parzellen 52/2 und 52/4 (tlw.) werden bis zur Bauantragsstellung dinglich gesichert.

Eine gesicherte Erschließung des Grundstücks 50/1 – die aktuell über die Parzelle 49/11 erfolgt – ist ebenfalls gewährleistet und wird außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollzogen.

Die Parzelle 49/3 wird weiterhin über Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Wegerecht) erschlossen.



28

Abb. 11: Sicherung der Erschließung durch Bebauungsplan „Im Herrschaftlichen Garten – Bei der Großmühle“¹⁶

5.6 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

5.7 Forstliche Belange

Die forstlichen Belange hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen wurden einvernehmlich abgestimmt.

Gemäß § 3 Abs.1 S.1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Bauvorhaben ohne erforderlichen Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen nicht genehmigungsfähig. Als ausreichender Sicherheitsabstand gelten in der Regel mehr als 25 bis 30 m bzw. gilt eine Baumlänge, ausgehend vom aktuellen Baumbestand (Urteil des OVH Rheinland-Pfalz vom 09.06.1993 sowie 24.05.2017, in denen u.a. auf die Mindestabstände von geplanter Bebauung zu bestehenden Waldflächen eingegangen wird).

Infolge der geplanten Abstandsfläche von 25 m zzgl. des einzuhaltenden Grenzabstandes baulicher Anlagen von 5,0 m sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt.

Damit verbunden ist eine regelmäßige Pflege (z.B. alle 20 Jahre) des angrenzenden Waldes (festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) zum Aufbau und zur Erhaltung eines stufigen Waldrandes und damit Reduktion/Ausschluss der Baumwurfgefahr.

Das Forstamt macht in seiner Stellungnahme folgendes geltend, der in vorliegenden Bebauungsplan gefolgt wurde:

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Im Herrschaftlichen Garten" wurden wir als Forstamt in den Jahren 2021 bzw. 2022 im Rahmen von zwei Ortsterminen beteiligt. In unserer Stellungnahme vom 02.09.2022 hatten wir unsere damals vorgebrachten Bedenken zusammengefasst.

Im Wesentlichen hat sich an unseren damaligen Ausführungen nichts Grundlegendes geändert. Unsere nachfolgende Stellungnahme ergeht zum einen als untere Forstbehörde, zum anderen integrieren wir auch Hinweise zu eventuell erschwerten Bedingungen der Waldbewirtschaftung und /oder auch Haftungsfragen im Rahmen unserer Dienstleistungsverpflichtung gegenüber der Waldeigentümerin Stadt Kirn im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages:

Von dem Bauvorhaben auf Flurstück 49/15, Flur 27, Gemarkung Kirn, ist der direkt angrenzende Wald der Stadt Kirn auf den Flurstücken 49/2, 49/7 sowie 49/17 betroffen.

Laut unserer Information ist grundsätzlich kein Eingriff in die vorhandenen Waldstrukturen im Rahmen einer Änderung der Bodennutzungsart geplant. Die derzeitigen Planungsunterlagen geben hierzu auch noch keine weiteren Hinweise. Wir bieten Ihnen an, Sie bei der Planung von möglichen Maßnahmen in Waldstrukturen fachlich zu unterstützen.

Im vorliegenden Fall besteht bereits jetzt schon eine Verkehrssicherungspflicht der Stadt Kirn, weil der Stadtwald direkt an die aktuell bestehende Bebauung auf Flurstück 49/15 angrenzt. Damit erübrigt sich die Empfehlung, einem zu nahen Heranrücken zukünftiger Bebauung an den bereits vorhandenen Wald baurechtlich entgegenzuwirken.

Unser forstfachlicher Vorschlag, Bezug nehmend auf die drei vorgenannten Flurstücke 49/2, 49/7 sowie 49/17:

Aufbau eines stufigen Waldrandes auf einer Breite von ca. einer potenziellen Baumlänge von 25 Metern. Regelmäßige Pflege (z.B. alle 20 Jahre) dieses Waldrandes zum Aufbau und zur Erhaltung einer Stufigkeit, verbunden mit der Reduktion einer möglichen Baumwurfgefahr.

Hier stellt sich die Frage, wer auf Dauer die Kosten dieser Waldrandpflege übernimmt. Aufgrund der Hanglage muss in diesem Zusammenhang mit nicht unerheblichen, regelmäßig anfallenden Kosten gerechnet werden.

6 Entwässerungskonzept

Anfallendes Regelwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise zurückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser/Grauwasser zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist Grundlage für die Entwässerung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers das vom Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, für das Plangebiet am 14. 8. 2024 erstellte Entwässerungskonzept.

Das Konzept wurde am 19. 3. 2026 allen Beteiligten (Verbandsgemeindewerke Kirner Land, Stadt Kirn und Investor) vorgestellt. Es bestand Einvernehmen, dass die Konzeption die grundsätzliche Basis für die Entwässerung des Plangebietes darstellt.

Die Konzeption vom 14. 8. 2024 kommt u.a. zu folgendem Ergebnis:

Die Abwässer der Neubaubereiche (gesamter Geltungsbereich) werden künftig entkoppelt und im Trennsystem entwässert. Nur das anfallende Schmutzwasser wird noch ins bestehende Mischsystem geleitet. Unbelastetes Oberflächenwasser wird an den Oberflächenwasserkanal in der Carl-Simon-Straße/Sulzbacher Straße angeschlossen und auf kurzem Wege der Nahe zugeführt. Das im Bestand überforderte Mischsystem wird dadurch entlastet.

Zur Abflussminimierung und Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes wird für den Oberflächenwasseranschluss aus den Teileinzugsbereichen jeweils ein Regenrückhalteelement zwischengeschaltet, so dass nur ein Drosselabfluss ins Bestandssystem ableitet.

Die Konzeption stellt abschließend fest, dass auf der Basis der Planungs- und Berechnungsgrundlagen alle Abwässer schadlos über die weiterführenden Abwassersysteme abgeleitet werden können.

Details sind zwischen Verbandsgemeindewerken Kirner Land und dem Investor vorhabenbezogen zu regeln, sobald die konkrete Bebauung in den einzelnen Teilbereichen feststeht.

7 Gutachten zum Schallschutz, Kurzzusammenfassung

Im Folgenden sind die schalltechnischen Ergebnisse¹⁷ zum **Plangebiet „Im Herrschaftlichen Garten I“** zusammengefasst.

Für das vorliegenden Plangebiet **„Im Herrschaftlichen Garten II“** wurde eine weitergehende Untersuchung der Immissionsbelastung als nicht erforderlich angesehen. Das Plangebiet wird von einem umlaufenden Gebäuderiegel Richtung „Altstadt“ und „Teichweg“ gegenüber Verkehrslärm aus diesen Straßen abgeschirmt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Ebene des Bauantrags zu berücksichtigen, wobei die nachfolgenden Hinweise des Lärmgutachtens als Orientierung dienen sollen.

7.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Geräuscheinwirkungen der Straße „Altstadt“ (Landesstraße 182), der Sulzbacher Straße (K 7) sowie der Schienenstrecke 3511 der Deutschen Bahn sind untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt worden. Die DIN 18005 nennt für urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel bis 65 dB(A) im Plangebiet ermittelt. Innerhalb der Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zwischen 54 dB(A) im Südwesten und 63 dB(A) im Osten des Plangebiets. Pegelbestimmend sind die Geräuscheinwirkungen durch die Straße „Altstadt“. Der Orientierungswert für urbanes Gebiet von 60 dB(A) wird überwiegend eingehalten. Lediglich in unmittelbarer Nähe zur Straße „Altstadt“ werden Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen bis 3 dB(A) ermittelt.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel zwischen 47 und 56 dB(A) ermittelt. Wie am Tag nehmen die Geräuscheinwirkungen zur Straße „Altstadt“ hin zu, die Geräuscheinwirkungen durch die Straße sind auch nachts pegelbestimmend. Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird bis zu einer Tiefe von ca. 50 m im Plangebiet überschritten. Im äußersten Osten des Plangebiets wird auch der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 54 dB(A) geringfügig überschritten.

Grundsätzlich wird im Plangebiet eine gute bis akzeptable schalltechnische Qualität für ein urbanes Gebiet ermittelt. Auf die östlichen Bereiche des Plangebiets wirken die Geräusche der stark befahrenen Straße „Altstadt“ ein. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Passive Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen sind geeignet, um einen ausreichenden Schallschutz in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm zu gewährleisten.

¹⁷ Quelle: Konzept db plus GmbH (2023): Kurzzusammenfassung Schallschutz

7.2 Gewerbelärm im Plangebiet

Die Geräuscheinwirkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sind untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ beurteilt worden. Dabei sind die Geräuscheinwirkungen durch die SIMONA AG und den Steinmetzbetrieb Natursteine Bina schalltechnisch relevant. Die TA Lärm nennt für urbane Gebiet Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) in der Nacht. Die zulässigen Maximalpegel betragen 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Sowohl tags als auch nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die zulässigen Spitzenpegel sicher eingehalten. Darüber hinaus führt die Ausweisung des urbanen Gebiets nicht zu weitergehenden Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung im Bestand, die teilweise als Mischgebiet überplant ist. Die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Urbane Gebiete weisen am Tag mit einem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) einen geringen Schutzanspruch im Hinblick auf zulässige Geräuscheinwirkungen auf. Der Immissionsrichtwert in Gewerbegebieten ist mit 65 dB(A) nur 2 dB(A) höher als in urbanen Gebieten. Insbesondere am Tag sind somit in urbanen Gebieten hohe Geräuscheinwirkungen hinzunehmen. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets ist aus schalltechnischer Sicht erforderlich. Ein allgemeines Wohngebiet weist deutlich niedrigere Immissionsrichtwerte auf. Zudem würde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zu weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen der umliegenden Betriebe führen. Aufgrund der sehr restriktiven Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitungen von Immissionsrichtwerten lässt sich ein allgemeines Wohngebiet an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht nicht entwickeln.

Eine Sonderfallbetrachtung ergibt sich in Hinblick auf größere Pflegeeinrichtungen. Diese besitzen einen erhöhten Schutzanspruch, der unabhängig von der jeweiligen Gebietsart gilt. Die Errichtung von Pflegeeinrichtungen ist somit aus schalltechnischer Sicht kritisch zu beurteilen.

Die Ausweisung eines urbanen Gebiets ist mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen schalltechnisch verträglich. Es sind bei Ausweisung eines urbanen Gebiets keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm vorzusehen.

7.3 Zunahme des Verkehrslärms

Bei städtebaulichen Planungen ist die Zunahme des Verkehrslärms grundsätzlich in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Im städtebaulichen Verfahren ist zu ermitteln, wie sich die zusätzlichen Verkehre des Planvorhabens auf das bestehende Straßennetz verteilen. Abhängig vom Einzelfall sind eine ausführliche Begründung zur Verträglichkeit der Verkehrszunahme bis zu organisatorischen Maßnahmen erforderlich, um die Zunahme des Verkehrslärms weitestgehend zu reduzieren.

Das Plangebiet ist schalltechnisch optimal an einer klassifizierte Landesstraße mit Bündelfunktion angeschlossen. Aufgrund der hohen Verkehrsstärke der Straße „Altstadt“ (L182) ist durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet nur eine äußerst geringe Zunahme des Verkehrslärms (bei 500 zusätzlichen Kfz bspw. eine Zunahme von 0,16 dB(A)) zu erwarten. Somit besteht kein Ursachenzusammenhang zwischen den zusätzlichen Verkehren und

der Belastung durch Verkehrslärm. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorherigen Ausweisung als Gewerbegebiet eine Entwicklung erwartbar und somit auch hinnehmbar.

Auf eine detaillierte Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms kann verzichtet werden. Dazu müsste durch ein Verkehrsgutachten der Nullfall (allgemeine Verkehrsentwicklung inkl. Berücksichtigung der potenziellen Verkehre aus dem Gewerbegebiet) einem Planfall (Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch die Ausweisung des urbanen Gebiets) gegenübergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die verkehrliche Situation der beiden beschriebenen Fälle kaum unterscheiden würde.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrslärms nicht.

7.4 Anlagelärm durch Parkieranlagen

Der ruhende Verkehr der zukünftigen Nutzungen soll sowohl in einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen als auch auf 14 oberirdischen Stellplätzen gesammelt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt westlich des geplanten Wohngebäudes.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen aufgrund der geplanten Parkieranlagen sind im Zuge des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu ermitteln und zu beurteilen. Die Planung sieht bereits eine dezentrale Anordnung der Stellplätze (Tiefgarage sowie oberirdisch) vor. Die Zahl der Stellplätze ist dabei auch typisch für ein urbanes Gebiet. Die oberirdischen werden ausschließlich durch die künftigen Bewohner selbst genutzt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung (Wohnhaus „Gartenstraße 5“) befindet sich ca. 30 m südlich der Stellplätze. Durch die Geräuscheinwirkungen der oberirdischen Stellplätze können schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung vom Grundsatz her findet nur für die geplante Tiefgarage statt. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an die TA Lärm.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl an dem geplanten Gebäude als auch an zwei beispielhaften Immissionsorten nächstgelegen zum Zufahrtsbereich eingehalten. Aufgrund der größeren Entfernungen zu Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets können schalltechnische Konflikte an bestehenden Wohngebäuden ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

An die Ausführung der Tiefgarage werden somit keine zusätzlichen Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen gestellt. Die Regenrinne, das Garagentor (sofern kein offener Zufahrtsbereich realisiert wird) sowie die Zufahrt sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Weitere Maßnahmen wie eine Überdachung des Zufahrtsbereichs sind nicht erforderlich. Auch eine Entwicklung von weiteren Wohngebäuden südwestlich des Zufahrtsbereichs ist ohne Schallschutzmaßnahmen möglich. Die Tiefgarage schränkt somit auch künftige Planungsabsichten nicht ein.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm in den Bebauungsplan eine verträgliche Entwicklung ermöglicht werden kann.

Stadt Kirn

Bebauungsplan „Im Herrschaftlichen Garten II“

Begründung zum Bebauungsplan

35

Planverfasser:

planungsbüro helko peters

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Montag, 17. August 2026