

Anlage zur BV 2009-035-1

Abwägung

**zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren
„Osttangente,,**

Stand: 05. August 2010

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen

Ergebnis der Betroffenenprüfung - Grenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV

5 betroffene Wohngrundstücke (WA und MI - 59/49 dBA und 64/54 dBA - tags/nachts)

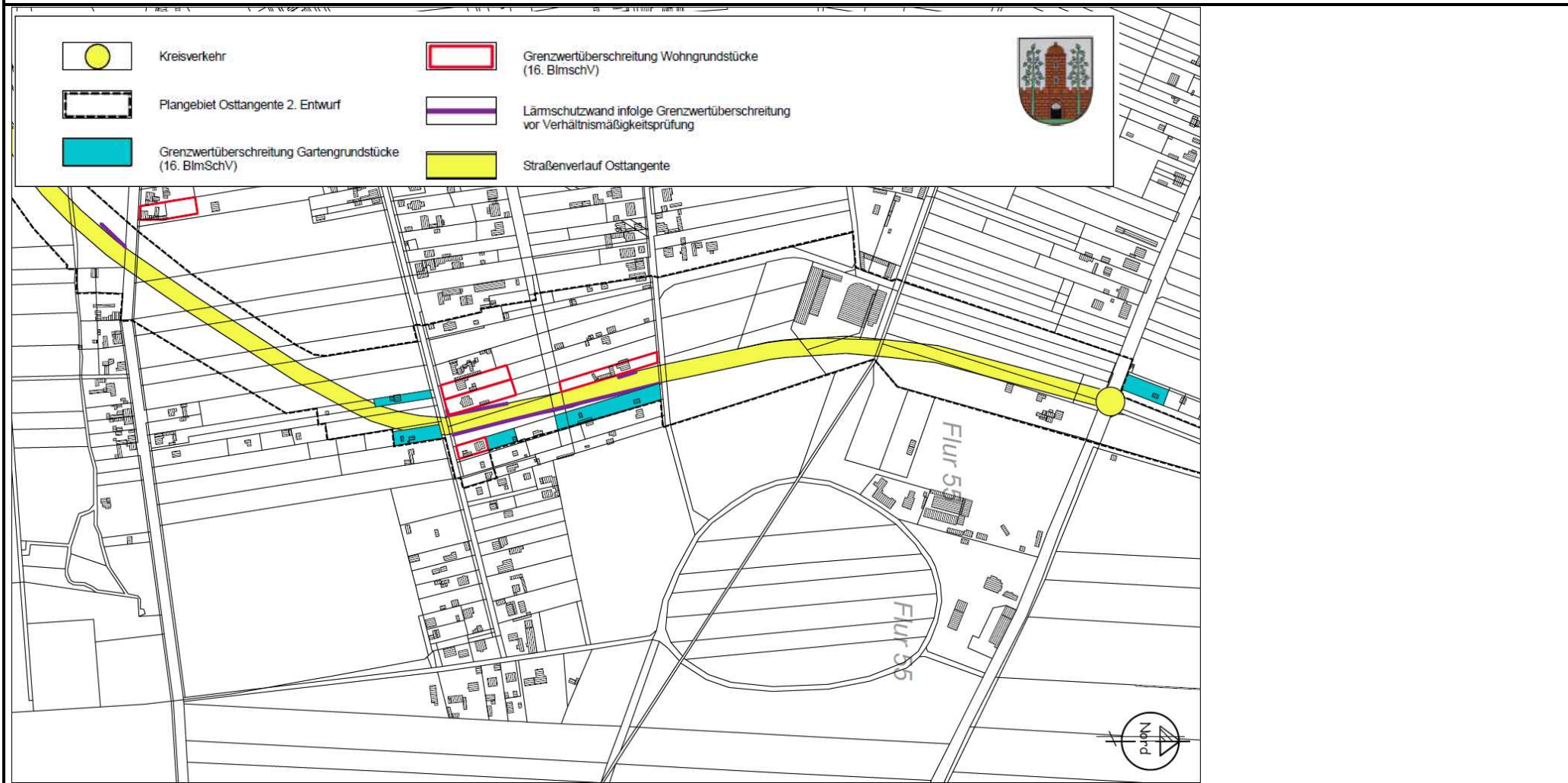
	Gebiet	Grenzwerte tags/nachts	Überschreitung tags/nachts
1. Helenenstraße 49	WA	59/49	0 / 1-2 dB
2. Klarastraße 85	WA	59/49	0 / 1-2 dB
3. Klarastraße 87	WA	59/49	6 / 8 dB
4. Klarastraße 93	WA	59/49	4 / 6 dB
5. Margaretensstraße Nr. 88	wie MI	64/54	1 / 4 dB

5 betroffene Gartengrundstücke (wie MI) - 64 dBA (tags, nachts entfällt, da Gärten nicht zum Übernachten zugelassen sind)

1. südlich Klarastraße/ westlich Osttangente	wie MI	64/-	1 / - dB
2. südlich Klarastraße/ östlich Osttangente	wie MI	64/-	2 / - dB
3. nördlich Klarastraße/ östlich Osttangente	wie MI	64/-	1-2 / - dB
4. südlich Margaretensstraße/ östlich Osttangente	wie MI	64/-	1-2 / - dB
5. nördlich Schacksdorfer Straße/ westlich Grenzstraße	wie MI	64/-	1 / - dB

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“,

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen



Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen

Kosten für Erreichen des vollständigen aktiven Schallschutzes

Lärmschutzwände für Wohnhäuser

Helenestraße 49 einseitig Länge 30 m, Höhe 4,0 m;	ca. 30.000 Euro
Klarastraße Nr. 85, 87 und 93 beidseitig Länge 62 m + 48m (West + Ost), Höhe 4,5 m;	ca. 125.000 Euro
Margaretenstraße Nr. 88 einseitig Länge 20 m, Höhe 3 m;	ca. 15.000 Euro

Lärmschutzwände für Gartengrundstücke

beispielhaft nur Bereich Margaretenstraße/Klarastraße Länge 190 m, Höhe 2,0 m;	ca. 100.000 Euro
---	------------------

Kosten für passiven Schallschutz (Entschädigung für bauliche Maßnahmen am Gebäude - Schallschutzfenster)

Gärten

Für die berechtigten Gärten empfiehlt der Gutachter den Ausgleich über eine Geldentschädigung herzustellen, da Gartenhäuser nicht unter die üblicherweise benannten schutzbedürftigen Räume (24. BImSchV) fallen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind zumindest bei Einzelgärten bezüglich der Kosten unverhältnismäßig zum Schutzziel.

Wohngrundstücke

Helenestraße Nr. 49	ca. 2.535 Euro
Klarastraße Nr. 85, 87 und 93	ca. 17.770 Euro
Margaretenstraße 88	ca. 4.800 Euro

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen

Verhältnismäßigkeitsprüfung (aktiver Schallschutz - Lärmschutzwand- oder Entschädigung für passiven Schallschutz - Lärmschutzfenster)

Gartengrundstücke

entfällt, da kein Anspruch auf passiven Schallschutz für Gartenhäuser

Wohngrundstücke

Helenstraße 30.000 Euro Lärmschutzwand zu 9.024 Euro Schutzzweckkosten*
(unverhältnismäßig) Ausgleich durch passiven Schallschutz möglich
- keine Lärmschutzwand zwingend erforderlich

Klarastraße 125.000 Euro Lärmschutzwand zu 60.636 Euro Schutzzweckkosten*
(unverhältnismäßig) Ausgleich durch passiven Schallschutz möglich
- keine Lärmschutzwand zwingend erforderlich





Margaretenstraße 15.000 Euro Kosten Lärmschutzwand zu 18.420 Euro Schutzzweckkosten* (verhältnismäßig) Abwägung, ob Lärmschutzwand gebaut wird.

* Die Schutzzweckkosten ermitteln sich aus Lärmpegel, Grenzwerten, Überschreitung der Grenzwerte, betroffene Einwohner. Aus den daraus ermittelten Einwohnerequivalenzen und dem Barwertfaktor von 30 und der Schutzdauer von 78 Jahren ergeben sich die Gesamtlärmkosten bzw. Schutzzweckkosten je Gebäude.

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“,

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen



-  Grenzwertüberschreitung Gartengrundstücke (16. BImSchV)
-  Grenzwertüberschreitung Wohngrundstücke (16. BImSchV)
-  Gartengrundstücke
-  Gebäude



Abwägung zu den schallmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“,

Zusammenfassung der Ergebnisse der schallmissionsschutztechnischen Untersuchungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Straßen begleitend in der Helenenstraße, in der Klarastraße und in der Margaretenstraße (Südseite) Wohnbaufläche dargestellt (Verdichtung und Abrundung zwischen westlicher und östlicher Bebauung). Die Entwicklung von Gartenland ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.



Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“

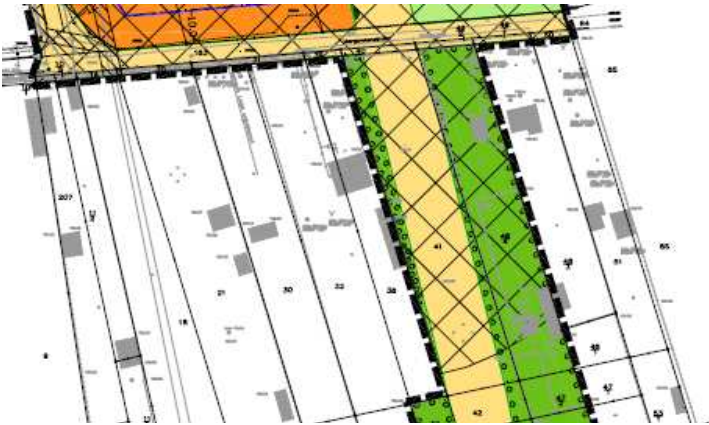
Zusammenfassung der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen

Neuplanung von Baugebieten

Bei Neuplanungen von Baugebieten sind die gegenüber der 16. BImSchV niedrigeren Richtwerte der DIN 18005 anzustreben. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung ergibt, dass ein Heranrücken neuer Wohnbebauung in den Kreuzungsbereichen Helenenstraße, Klarastraße und Margaretenstraße an die Osttangente ohne entsprechenden aktiven Schallschutz nicht möglich ist.

Art der zu schützenden Nutzung	16. BImSchV Tag/Nacht	DIN 18005 Tag/Nacht
Reines Wohngebiet	59/49	50/40
Allgemeines Wohngebiet	59/49	55/45

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
		Anwesende	ja	nein	Enthaltung
1	<p>Stand: 05.08.2010</p> <p>Margaretenstraße 88 und westliche Flächen davon (Außenbereich)</p>  <p>Auszug 1. Entwurf B-Plan</p> <p>Das Gebäude wurde in den 30-er Jahren als Wohnlaube genehmigt. In den darauffolgenden Jahrzehnten ist es mit entsprechenden Genehmigungen weiter ausgebaut worden und stellt sich heute als legal errichtetes Wohngebäude im Außenbereich dar.</p> <p>Mit der Errichtung der Osttangente würde die Fläche zwischen dem vorletzten Wohngebäude in der Margaretenstraße und der neuen Straße in den Innenbereich einbezogen und das Gebiet wäre mit dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen. Das Gebiet würde einem nach der DIN 18005 unzulässigem Schall ausgesetzt werden. Die Fläche ist daher zu überplanen, um die immissionsrechtlichen Probleme im Verfahren bewältigen zu können (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landkreises Elbe-Elster). Planungsrechtlich bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Alternativen, deren</p>				


Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.	Abwägung Stand: 05.08.2010	Beschlussfassung, Abstimmung			
		An- we- sen- de	ja	nein	Ent- halt- tung
	Durchsetzbarkeit sich im weiteren Beteiligungsverfahren bestätigen oder nicht bestätigen wird:				
1.1	<p>1. Das Gebäude sowie die westlichen Flächen werden mit einer öffentlichen Fläche überplant (öffentliche (Gün)-fläche) und die Stadt erwirbt alle Grundstücke westlich, wahrscheinlich auch östlich der Trasse, freiwillig oder im Zuge der Bodenordnung. Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht durch Satzung begründet und könnte dieses während der Planaufstellung bereits schrittweise ausüben, sobald ein Verkauf ansteht. Folge: vollständige Lösung des städtebaulichen Problems, großer Eingriff in das Eigentum, der Flächennutzungsplan ist ggf. südlich der Margaretenstraße entsprechend zu ändern.</p>				
1.2	<p>2. Das Gebiet südlich der Margaretenstraße (westlich der Osttangente) wird als Wohngebiet überplant, die erforderliche Schallschutzwand lt. Gutachten wird errichtet, ggf. ist diese unter der Maßgabe der weiteren Wohnbaufläche nochmals erneut zu berechnen.</p> <p>Problem: fehlende Abwasserentsorgung. Auch der künftige Anschluss ist ohne weiteres nicht möglich, da infolge der Höhenverhältnisse das Abwasser gepumpt werden müsste und lt. Konzept der Stadtwerke keine Erschließung aufgrund der Unwirtschaftlichkeit vorgesehen ist. Es müssten entweder Sammelgruben oder pro Grundstück Hausanschlüsse als Druckwasserleitung (Pumpen) errichtet werden.</p> <p>Folge: vollständige Lösung des städtebaulichen Problems</p>				

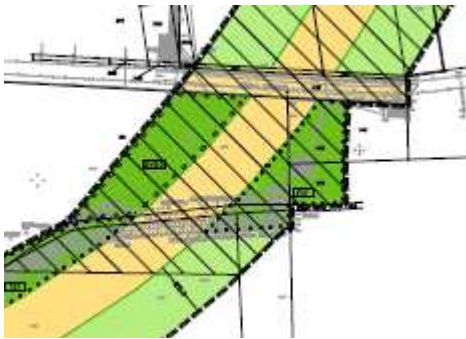
Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
		An-wen-sen-de	ja	nein	Ent-halt-tung
	Stand: 05.08.2010				
	(nach Neuberechnung Schallschutzwand), Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Ortsrand mit den v. g. Erschließungsproblemen schwer begründbar.				
1.3	<p>3. Das Gebiet südlich der Margaretenstraße (westlich und östlich der Osttangente) wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten und entsprechenden weitergehenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen überplant, bereits städtische Grundstücke könnten ggf. weiterhin als öffentliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Zwar könnte die Nutzung des Wohnhauses für die Dauer des Bestandsschutzes jederzeit wieder aufgenommen werden, sobald der Bestandsschutz erloschen ist, wäre nur noch eine Nutzung als Freizeitgarten möglich. Laut Gutachten haben Gartengebäude keinen Anspruch auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen, da dies unverhältnismäßig ist. Die Überschreitung der Grenzwerte für die Gärten soll lt. Gutachten durch entsprechende Entschädigungen abgegolten werden.</p> <p>Sofern die Nutzung des Wohnhauses wieder aufgenommen wird, ist die Schallschutzwand dennoch zu errichten, eine Festsetzung im Plan dazu ist nicht zwingend erforderlich. Ggf. kann über die Erhöhung der vorhandenen Grundstückseinfriedung (Mauer) mit dem (künftigen) Eigentümer verhandelt werden. Das Vorkaufsrecht kann im Falle der Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht ausgeübt werden.</p> <p>Folge: teilweise Lösung des städtebaulichen Problems mit Restansprüchen, kein Eingriff in das Eigentum außerhalb der Straßentrasse, der Flächennutzungsplan ist entlang der Margaretenstraße entsprechend zu ändern. Die Planungsalternative (Gärten anstelle Wohnbaulands) ist in Anbetracht der Ortsrandlage städtebaulich vertretbar. Eventuelle Forde-</p>				

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung				
		An-wen-sen-de	ja	nein	Ent-halt-ung	
	Stand: 05.08.2010					
	rungen des Eigentümers unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsbeeinträchtigung (Wertminderungen) können nicht völlig ausgeschlossen werden.					
2	<p>Flächen südlich der Klarastraße (Außenbereich)</p>  <p>Auszug 1. Entwurf B-Plan</p>	<p>Die Flächen, die ebenfalls im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, können ohne die Errichtung von Schallschutzwänden nicht zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes sind daher die von der Trasse direkt berührten 2 Gärten (siehe Planauszug) mit Schallschutzanspruch nach der 16. BImSchV mit öffentlichen Grünflächen überplant worden. Die daran angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen sind im Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt gewesen, da auch diese Flächen ohne entsprechende Schallschutzwände nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind. Da durch die Trasse der Osttangente der östliche Garten zu einem erheblichen Teil und auch der westlich gelegene Garten teilweise in Anspruch genommen werden, und die Ausweisung von Freizeitgärten für nur 2 Grundstücke an dieser Stelle keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, scheint diese Alternative im konkreten Fall städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Bei Beibehaltung der Überplanung der Gärten als öffentliche Grünfläche entfällt der o. g. Entschädigungsanspruch für die Grenzwertüberschreitung. Es sind jedoch finanzielle Mittel zum Erwerb der Flächen einzuplanen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen.</p>				

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,


Ifd. Nr.	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung				
		An-wen-sen-de	ja	nein	Ent-halt-tung	
3	<p>Flächen südlich der Helenenstraße (Außenbereich)</p>  <p>Auszug 1. Entwurf B-Plan</p>	<p>Die Flächen, die ebenfalls im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, können ohne die Errichtung von Schallschutzwänden nicht zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist daher der östlich der Trasse gelegene Garten mit öffentlichen Grünflächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen überplant gewesen. Die westlich an die Trasse angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen sind im Entwurf des Bebauungsplanes ebenso als Ausgleichsflächen festgesetzt gewesen, da auch diese Bereiche ohne entsprechende Schallschutzwände nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind. Da die Ausweisung von Erholungsgärten für nur 1 Grundstück an dieser Stelle (direkt östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung) keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, scheint diese Alternative im konkreten Fall städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Bei Beibehaltung der Überplanung des Gartens als öffentliche Grünfläche sind finanzielle Mittel zum Erwerb der Flächen einzuplanen.</p>				
4	<p>Helenenstraße Nr. 49 (Allgemeines Wohngebiet nach Bestand und Planung)</p>	<p>Entschädigung als Erstattung der Kosten für passiven Schallschutz (Fenster/Fassade) anstelle Schallschutzwand. Dazu ist die Erfassung der schutzbedürftigen Räume und der bautechnischen Eigenschaften der Fenster gleichzeitig mit der Erfassung unter Ifd. Nr. 7 erforderlich</p>				
5	<p>Klarastraße 85, 87 und 93 (Allgemeines Wohngebiet nach Bestand und Planung)</p>	<p>Entschädigung als Erstattung der Kosten für passiven Schallschutz (Fenster/Fassade) anstelle Schallschutzwand. Dazu ist die Erfassung der schutzbedürftigen Räume und der bautechnischen Eigenschaften der Fenster gleichzeitig mit der Erfassung unter Ifd. Nr. 7 erforderlich.</p>				

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.		Abwägung Stand: 05.08.2010	Beschlussfassung, Abstimmung			
			An- we- sen- de	ja	nein	Ent- halt- tung
6	alle anspruchsberechtigten Gärten	Geldentschädigung als Ausgleich anstelle Schallschutzwand.				
7	Weitere Schritte: Nur, wenn anstelle der Lärmschutzwände, die nicht verhältnismäßig sind, Entschädigung in Form von Kostenerstattung für Lärmschutzfenster gewährt wird.	Für die durch den Straßenlärm betroffenen Gärten und die Wohngrundstücke sind die schutzbedürftigen Außen(wohn)bereiche (Balkone, Loggien und Terrassen) zu ermitteln. Dies sollte möglichst parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgen.				
8	Änderung Plangebiet nur sofern 1.3 beschlossen wird (Ausweisung der vorhandenen Freizeitgärten als solche)	Das Plangebiet wird um die östlich der Osttangente gelegenen Gärten zwischen Margaretenstraße und Klarastraße erweitert, um für den gesamten bebauten Bereich eine abschließende planerische Klärung herbeiführen zu können. (Anlage Plan)				

Abwägung zu den schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Stand 26.04.2010) und den daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente,,

Ifd. Nr.	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
		Anwesende	ja	nein	Enthaltung

9	<p>  Plangebiet Osttangente 2. Entwurf  Plangebiet Osttangente 3. Entwurf </p> 				
---	---	--	--	--	--