

Stadt Daun

**2. Änderung Bebauungsplan
„Alter Weg“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Begründung
Stand: 05. Mai 2022
Entwurf**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahren	4
2.1	Durchführung im beschleunigten Verfahren	4
2.2	Verfahrensverlauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	10
3.4	Ver- und Entsorgung	10
3.5	Planungsalternativen.....	10
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	11
4.3	ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans	11
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.1	Naturschutz und Landespflege.....	13
5.2	Artenschutz.....	14
5.3	Auswirkungen auf den Menschen	14
5.4	Immissionsschutz.....	14
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	24
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	24
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)	27
7	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	28
8	Flächenbilanz und Kostenschätzung	28

1 Anlass und Ziel der Planung

Die LEPPER Stiftung beabsichtigt, das ehemalige Grundstück der 2015 in Insolvenz geratenen Brotfabrik in der Stadt Daun einer neuen, nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Seit 2019 gehört das Areal der Eifelion GmbH, die zur LEPPER Stiftung gehört. Ziel ist es, eine Integration der Fläche in das Stadtgefüge sicher zu stellen.

Hierzu wurde in der Stadt Daun im Jahr 2021 ein Bebauungsplan zur Ansiedelung einer „Junior-Universität“ zur Rechtskraft geführt, wofür der Bebauungsplan „Alter Weg“ einer 1. Änderung unterzogen.

Der Bebauungsplan soll nun erneut geändert werden, um in einem Teilbereich ein Wohngebäude errichten zu können, welches nicht im Zusammenhang mit der Bildungseinrichtung steht.

Im Zuge der 2. Änderung soll für die betreffende Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Teilfläche wird im Folgenden als „Ordnungsbereich 5“ betitelt. Das Allgemeine Wohngebiet (Ordnungsbereich 5) ersetzt im östlichen Bereich des Geltungsbereichs die aktuelle Festsetzung als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO. Das SO_{Junior-Uni} (Ordnungsbereich 1A und 1B) wird im restlichen Geltungsbereich beibehalten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Weg, 2. Änderung“ überlagert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alter Weg, 1. Änderung“ und trifft damit an dessen Stelle.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ der Stadt Daun bezieht sich auf die Änderung der Planzeichnung (siehe dort) im Ordnungsbereich „5“ sowie auf die Änderung der textlichen Festsetzungen für den Ordnungsbereich 5 (vormals Teil des Ordnungsbereiches 1 (SO_{Junior-Uni})).

Im Folgenden werden daher auch nur die von der Änderung betroffenen Festsetzungen begründet.

2 Verfahren

2.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Anwendungsvoraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann auch aufgestellt werden, wenn er von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, was vorliegend der Fall ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung, ohne förmliches Verfahren, anzupassen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten im Falle des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die o.g. Bestimmungen auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes, wie es vorliegend der Fall ist.

Auf der vorgenannten Rechtsgrundlage wird daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ der Stadt Daun von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird stattdessen Gelegenheit zur Stellungnahme im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Gelegenheit zur Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeräumt.

Nach den Rechtsvorschriften des § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 wird vorliegend von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Auch auf die Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Daun hat in seiner Sitzung am **28.04.2022** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Alter Weg“, 2. Änderung gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in vom Stadtrat in der Sitzung vom **28.04.2022** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Der Stadtrat der Stadt Daun hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Alter Weg“, 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Daun gehört zum Landkreis Vulkaneifel. Der Standort der Junior-Uni Daun und somit auch der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Rand des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Daun und ist von folgenden Nutzungen umgeben:

- im Norden von einer Hochspannungsanlage (Umspannwerk) sowie vom Josenbach (Gewässer III. Ordnung),
- im Osten und Süden von Wohnbauflächen,
- im Südwesten vom Seniorenheim Regina Protmann,
- im Westen von einer Tankstelle, einer Autowerkstatt und ein Reifenfachhandel.

Die Lage des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

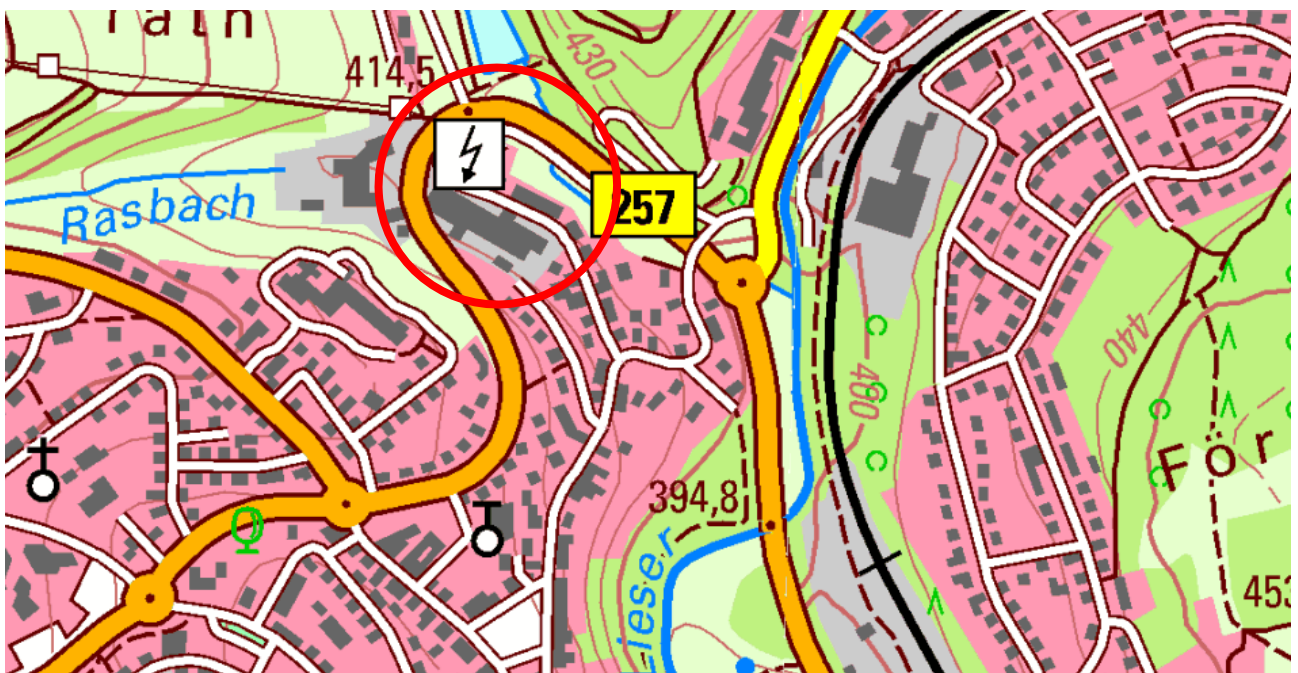


Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes im städtischen Zusammenhang
(Quelle: LVermGeo (DOP20/DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: Mai 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von etwa 9.600 m², untergliedert in ca. 7.470 m² SO_{Junior-Uni} und ca. 2.130 m² WA (neu) und umfasst folgende Flurstücke:

74/77, 74/76 (teilweise), 96/13 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Daun.

Das Plangebiet befindet sich in seinem südlichen Bereich auf einer Höhe von ca. 420 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt Richtung Norden auf ca. 410 m über NHN ab. Nördlich des Plangebietes verläuft der Josenbach, ein Gewässer III. Ordnung.

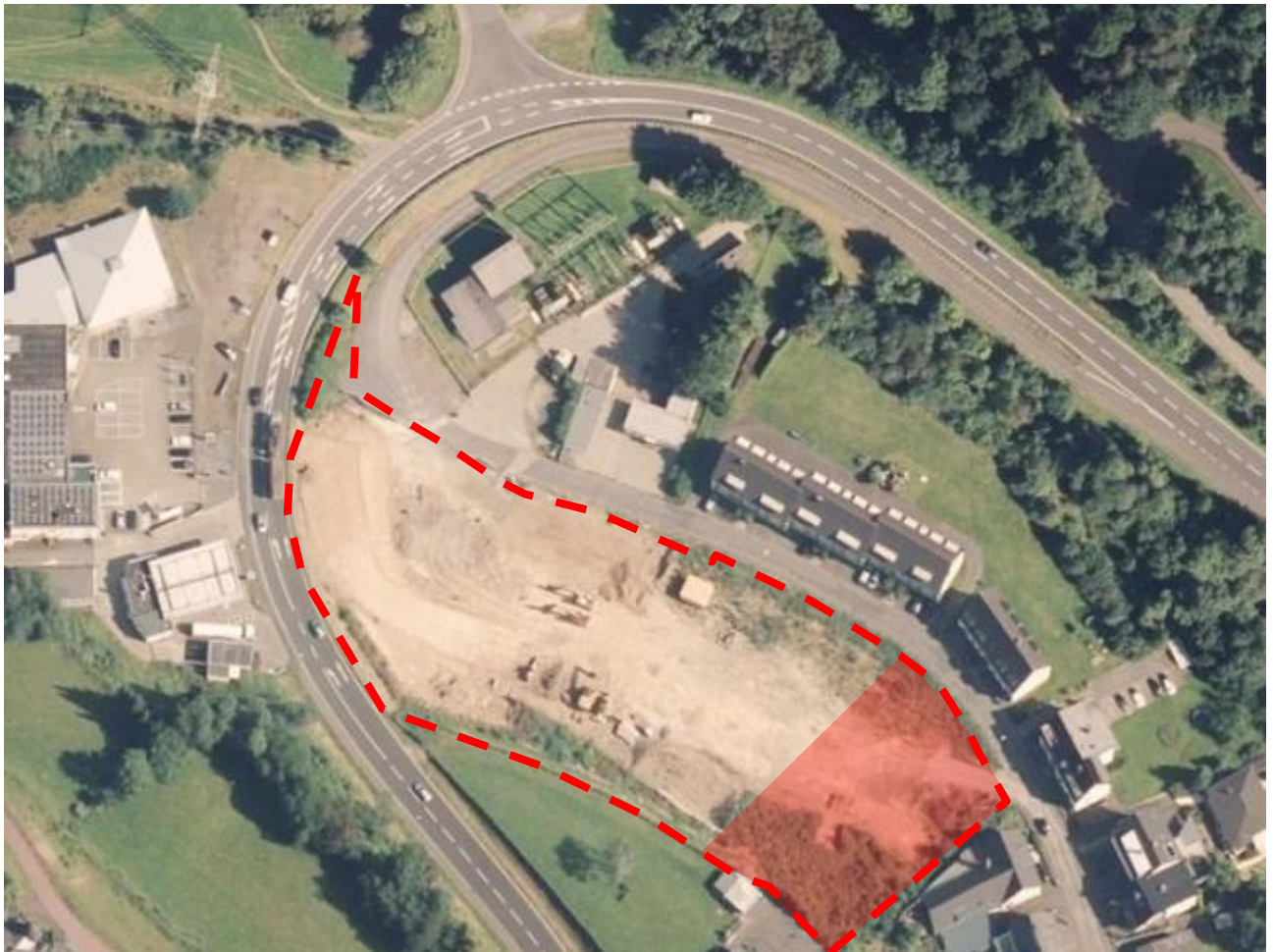


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes und Hervorhebung des Änderungsbereichs
 (Quelle: LVermGeo (DOP20/DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
 Zugriff: Mai 2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der maßstäblichen und lagegenauen Plandarstellung (Maßstab 1:500) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Nutzungskonzeption für die Junior-Uni Daun (Ordnungsbereich 1A / 1B) verändert sich im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ nicht. Bei der Junior-Uni Daun handelt es sich um eine Forschungs-, Bildungs- und Gründungseinrichtung. Hier sollen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, deren Alter i.d.R. zwischen vier und zwanzig Jahren liegt, ohne Notendruck und unabhängig von Sozial- und Bildungshintergrund - vor allem in den Fachbereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik (MINT), aber auch in den Gebieten Wirtschaftswissenschaften, Geistes- und Sozialwissenschaften sowie Kunst & Kultur (Musik, Tanz, Theater) - lernen und forschen können.

Untergebracht werden schulische, außerschulische und universitäre Einrichtungen in Trägerschaft der LEPPER Stiftung. Mittelfristig sind zudem Angebote im Sinne eines dualen Studiums geplant. Neben den vorgenannten Bildungs- und Forschungseinrichtungen sollen weitere wissenschaftliche Einrichtungen sowie die zugehörige Nebenanlagen entstehen. Dazu zählen auch die erforderlichen Büros und Verwaltungseinrichtungen der Junior-Uni sowie der LEPPER Stiftung und Gebäude oder Räume zum Wohnen für Schüler*innen bzw. Studierende und für Lehrer*innen / Dozent*innen sowie ggf. für Besucher*innen.

Der östlich gelegene Teilbereich soll jedoch zukünftig anstelle eines SO_{Junior-Uni} ein WA (Ordnungsbereich 5) ausweisen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen entsprechenden Ausschnitt aus der Planzeichnung. Die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Fläche, die für den vorliegenden Plan keine Relevanz hat, ist der Vollständigkeit halber in aufgehellter Form dargestellt.

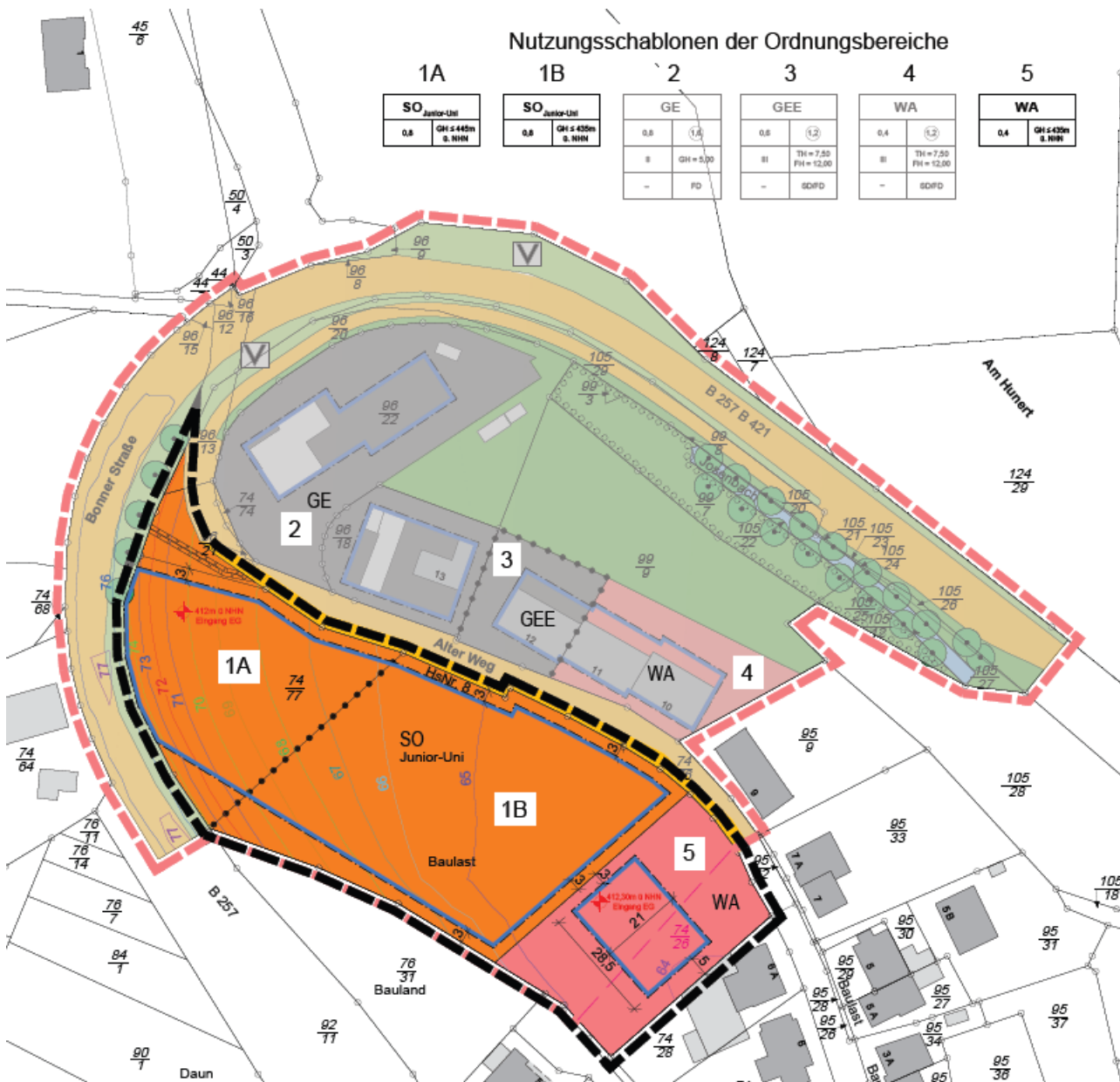


Abbildung 3: Auszug aus der geplanten Plandarstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung „Alter Weg“ (Quelle: ISU Bitburg, Stand: 05. Mai 2022)

Der neu geschaffene Ordnungsbereich 5 soll ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen, in dem die Hauptnutzung die Wohnbebauung ist. Es entscheidet sich insofern zur vorherigen Nutzungskonzeption, als dass hier nun auch Wohnnutzung zulässig sein soll, welche nicht in Zusammenhang mit der Junior-Uni steht.

2. Änderung Bebauungsplan „Alter Weg“

Im Vorfeld wurde hierfür ein Vorentwurf erstellt, der eine potenzielle künftige Bebauung zeigt. Geplant ist die Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und Stellplatzanlage, wobei je geschaffene Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt werden.

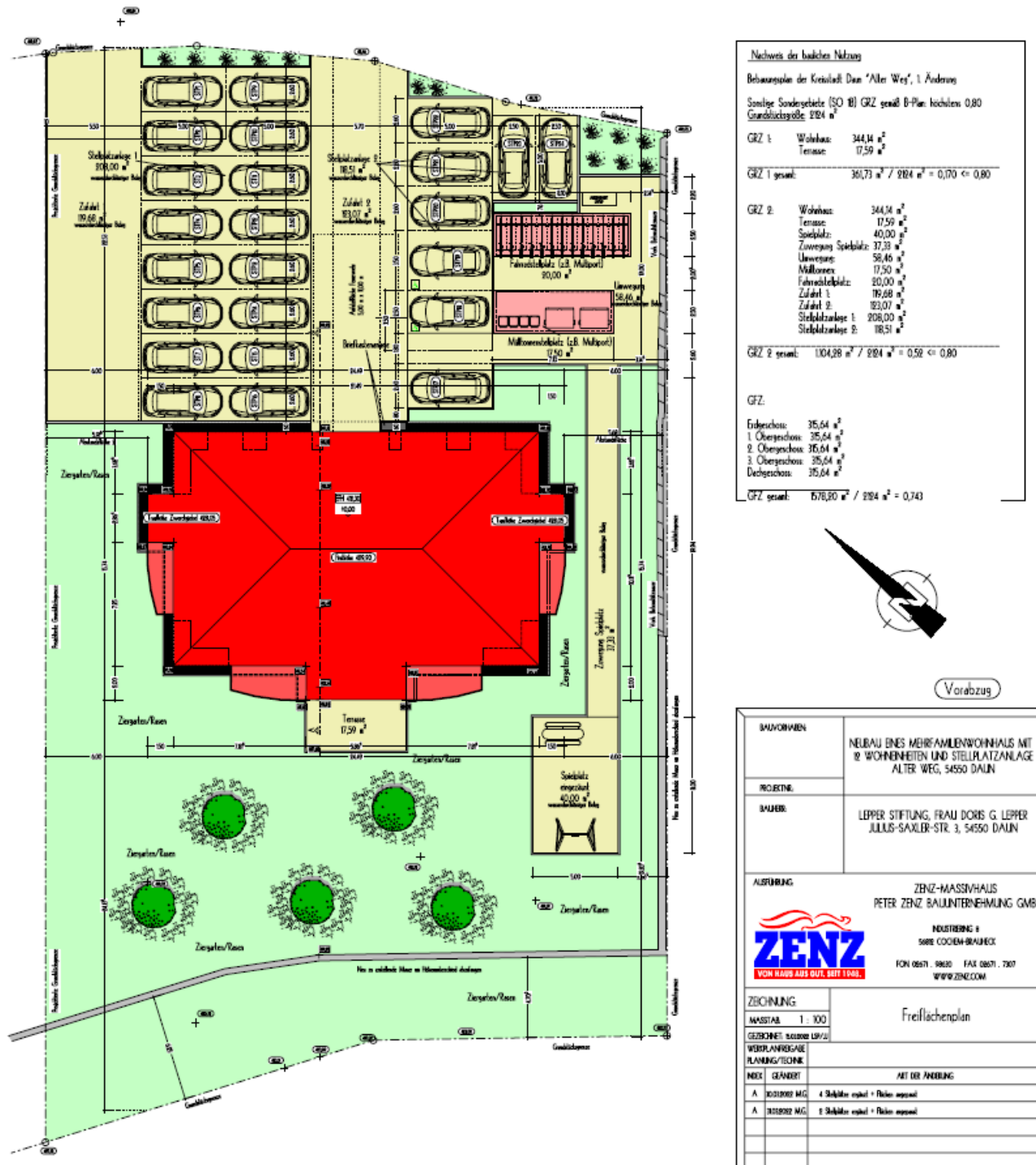


Abbildung 4: Lageplan des Bauvorhabens (Quelle: Vorentwurfsplanung des Bauunternehmens ZENZ | Zenz-Massivhaus Cochem-Brauheck | Stand: 15.03.2022)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Daun wird von Süden in Richtung Westen von der B 257 durchzogen. Über eine Abfahrt im Bereich der L 46 gelangt man zur Gartenstraße, die weiter in den Stadtkern von Daun und über die Straße „Alter Weg“ auch zum Gelände der Junior-Uni führt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B 257, in einer langgezogenen Kurve. Neben der vorgenannten Zufahrt existiert eine weitere Abfahrt vom Gelände der Junior-Uni zur B 257 nach Norden.

Das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist leicht zu erreichen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Daun der A 1) liegt nur etwa fünf Fahrminuten entfernt.

Die Innenstadt ist fußläufig bequem zu erreichen. Hier befinden sich mehrere Bushaltestellen, so dass auch eine gute Anbindung an den ÖPNV sichergestellt ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Energie- und Telekommunikationsleitungen, ist über das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Bei der Neubebauung des Geländes sind die bestehenden Anschlüsse und Leitungen bei Bedarf entsprechend der künftigen Nutzung anzupassen.

3.5 Planungsalternativen

Alternativ zur Änderung des Bebauungsplanes könnte das bestehende Bauplanungsrecht aufrechterhalten werden.

Die Planung der LEPPER Stiftung, einen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, auf dem auch Wohnnutzung zulässig ist, die nicht im Zusammenhang mit der Junior-Uni steht, wäre dann jedoch hier nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplan hier ein SO mit der Zweckbestimmung Junior-Uni festsetzt.

Für die Realisierung des WAs an anderer Stelle auf dem gesamten Grundstück der Junior-Uni Daun sind keine geeigneten Bereiche verfügbar.

Insofern sind realistische Planungsalternativen derzeit nicht gegeben, so dass die Planänderung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB als erforderlich anzusehen ist.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die von der 2. Änderung betroffene Fläche befindet sich zurzeit im Eigentum der Eifelion GmbH. Es ist beabsichtigt das Gelände mit Erhalt der Baugenehmigung der LEPPER Stiftung zur Verfügung zu stellen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV weist der Stadt Daun die Funktion eines Mittelzentrums zu. Somit ist die Stadt auch für die Bildung und Weiterbildung der Bevölkerung im zugewiesenen Nahbereich zuständig. Zur Stärkung des Bildungsstandortes Rheinland-Pfalz ist die Entwicklung zur Wissensökonomie in allen Teilräumen des Landes zu unterstützen (G 68 bis G 73). Hierzu zählt auch die Förderung von Einrichtungen der Jugendbildung.

Das geplante Kunst und Kulturangebot der Junior-Uni Daun entspricht darüber hinaus dem Grundsatz 79 des LEP IV, welcher den Ausbau von kulturellen Aktivitäten und die Förderung des künstlerischen Nachwuchses fordert. Das LEP IV zählt ein vielfältiges kulturelles Angebot zu den wesentlichen Daseinsfunktionen und sieht es zugleich als einen maßgeblichen Faktor bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Des Weiteren handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine innerörtliche zivile Konversionsfläche innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Daun. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel 31 des LEP IV, welches die Reduzierung der derzeitigen Flächeninanspruchnahme fordert. Hiernach ist die städtebauliche Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich zu bevorzugen.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995), bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Daun. Der Bebauungsplan steht mit der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet (SO) und Allgemeines Wohngebiet (WA) somit auch im Einklang der Ziele der Raumordnung.

4.3 ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Funktion als Mittelzentrum ebenfalls bestätigt.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Daun für den Bereich der Stadt Daun stellt das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Da es sich aufgrund der geringen Größe sowie der innerörtlichen Lage des Plangebiets um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann eine Anpassung des FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auch nach dessen Aufstellung erfolgen. Der FNP ist dabei im Zuge der nächsten Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

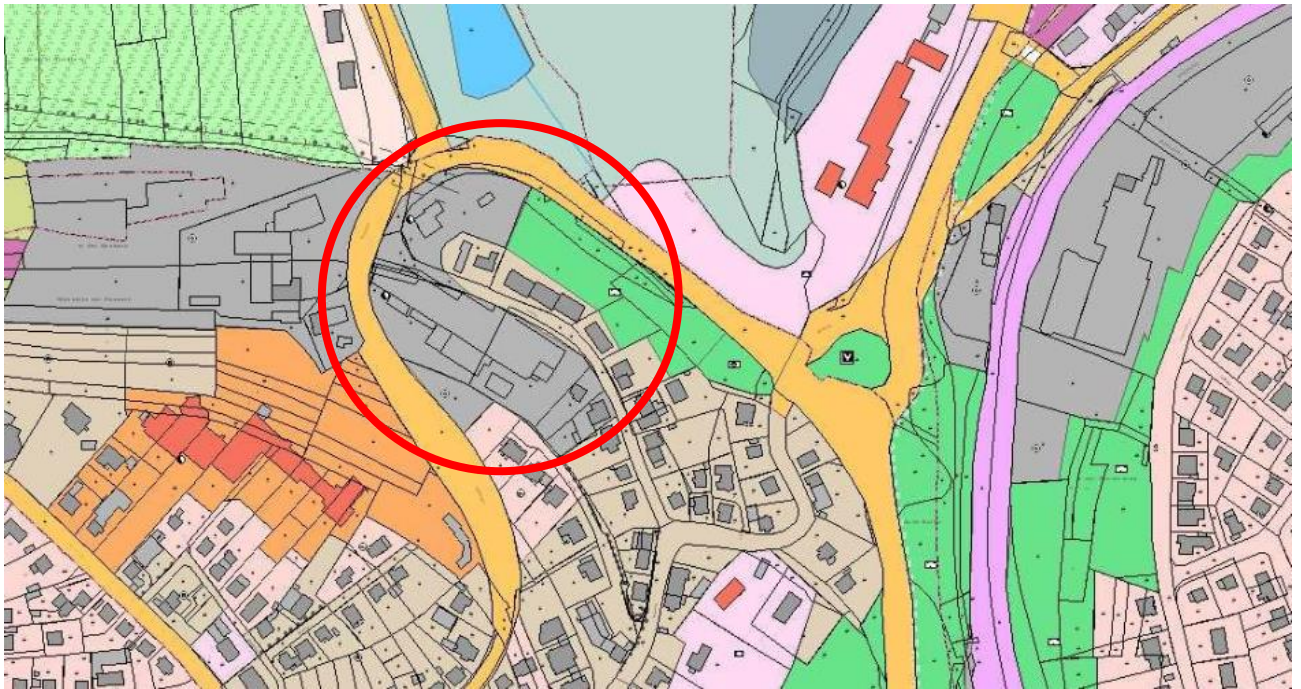


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Daun)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind jedoch die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dabei ist darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen der Planung auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

Da es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan im Innenbereich handelt, der lediglich eine Nutzungsänderung vorsieht, ist nicht davon auszugehen, dass Umweltbelange in erheblichem Maß betroffen sind.

Hinweis:

Da der zu betroffene Teilbereich / Ordnungsbereich 5 vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Weg“, 1. Änderung liegt und dieser erst im Jahr 2021 zur Rechtskraft geführt wurde, gibt es keine nennenswerten Änderungen bezüglich der Umweltbelange. Nachfolgend werden daher die Umweltbelange wieder gegeben, die sich aus dem momentan rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben.

Im Übrigen ergeben sich auch im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Änderungen. Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung (Stand: Januar 2021) behalten ihre Gültigkeit. Die Schutzwürdigkeit der Gebäude bleibt unverändert, da auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ Wohngebäude geplant wurden. Des Weiteren gibt es angrenzend weitere Wohngebiete, die ebenfalls die gleiche Schutzwürdigkeit aufweisen.

Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen werden unterstrichen dargestellt. Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

5.1 Naturschutz und Landespflege

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen erst seit Kurzem brach. Bis dahin war das Gelände fast vollständig versiegelt und von den Gebäuden der ehemaligen Brotfabrik bestanden. Eine Ruderalvegetation hat sich hier bislang nicht bilden können, was eine Bestandserfassung im November 2020 bestätigt.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem FFH- / Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 oder weitere landesweit bedeutsame Umweltbelange berührt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nationalen Schutzgebiet „Naturpark Vulkaneifel“. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 der Landesverordnung über den „Nationalpark Vulkaneifel“ sind dessen Belange durch die Änderung des Bebauungsplanes aber nicht berührt.

Die Zielkarte der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ weist für das Plangebiet eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Siedlungsflächen aus. Eingriffe in Natur- und Landschaft wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Alter Weg“ ausgelöst und seinerzeit ausgeglichen.

Durch die geplante Änderung sind keine weitergehenden Eingriffe zu erkennen. Zudem ist ein Ausgleich für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entbehrlich.

5.2 Artenschutz

Es ist auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besonders oder streng geschützte Arten vorkommen, da die im Geltungsbereich bis dato vorhandenen Gebäude erst vor Kurzem vollständig abgerissen wurden. Selbst wenn sich hier in der Zwischenzeit Vögel oder sonstige Tierarten angesiedelt haben sollten, können dies nur solche Arten sein, die sich an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst haben, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist zudem durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch eine weitgehende Bebauung / Versiegelung in der Umgebung geprägt, wodurch zusammenhängende, für anspruchsvolle Arten geeignete, Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz möglicherweise betroffener Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder gebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Verstöße, insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbot sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen Population durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

5.3 Auswirkungen auf den Menschen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Weg“, 2. Änderung“ liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Weg“, 1. Änderung.

Dieser begründet das Planungsrecht für ein Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs. Der vorliegende Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, wobei das zulässige Maß der baulichen Nutzung weitestgehend unverändert bleibt, die GRZ liegt mit 0,4 unter der vorherigen GRZ mit 0,8.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ergeben sich demnach durch die Planänderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Alter Weg, 2. Änderung“ keine erkennbaren negativen Auswirkungen. Eine mögliche Verschattung der Grundstücke durch die geplante Gebäudehöhe wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als geringes Risiko eingestuft.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Betroffenheit des Plangebietes und seiner Umgebung durch schädliche Umwelteinwirkungen

Wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese können z.B. durch Lärmimmissionen, aber auch durch Luftschadstoffe, Gerüche u.Ä. beeinträchtigt werden.

Dem Belang des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der vorliegenden Planung in besonderem Maße Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Verkehrslärmeinwirkungen durch die am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße B 257 in den Blick genommen. Hierzu wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Weitergehende gutachtliche Untersuchungen werden nach entsprechender Prüfung als nicht erforderlich angesehen, weil die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes seit vielen Jahren vorhanden sind und keine erheblichen Immissionen im Geltungsbereich der Planänderung verursachen.

Von der Junior-Uni und dem Allgemeinen Wohngebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Im Gegensatz zur früheren Nutzung (Brotfabrik) ist lediglich mit Pkw-Verkehr und Verkehr durch kleinere Anlieferfahrzeuge (Post, Paketdienste, ...) sowie Verkehr durch Ver- und

Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) zu rechnen, der jedoch auch für die Umgebung typisch ist. Insofern sind erhebliche Immissionen in Form von Lärmeinwirkungen auf die Umgebung durch die neue Nutzung nicht zu befürchten.

Geruchsimmissionen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen sind ebenfalls nicht erkennbar.

5.4.2 Betroffenheit des Plangebietes durch Verkehrslärm

Am Plangebiet führt die Bundesstraße B 257 vorbei. Sie grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist die Straße im betreffenden Abschnitt mit rund 10.600 Kfz pro Tag belastet, weswegen davon auszugehen ist, dass hierdurch nicht nur unerhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

Die Ermittlung der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm erfolgte rechnerisch unter Zugrundelegung von Prognose-Verkehrszahlen sowie der sonstigen relevanten Parameter, wie z.B. der Verkehrszusammensetzung, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Fahrbahnbeläge, der Steigungsverhältnisse der Straße usw. Einzelheiten hierzu finden sich in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung.¹

5.4.3 Schalltechnische Grenz-, Richt- und Orientierungswerte

Da die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung steht, kommt zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen im Plangebiet vorrangig die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten aus deren Beiblatt 1 in Frage.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 werden schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung definiert, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz darstellen. Diese unterscheiden sowohl zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm als auch hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedener Gebietsarten und geben hierfür jeweils Pegel vor, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen. Die Orientierungswerte sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

¹ Schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 257 und Ableitung von Schallschutzmaßnahmen für das Sondergebiet Junior-Uni
ISU, Bitburg - Bericht Nr. 2020-055 vom 26. Januar 2021

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr) ²
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die oben genannten schalltechnischen Orientierungswerte haben allerdings keine bindende Wirkung, sondern sind lediglich ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Berechnung der Geräuschemissionen und –immissionen durch den Straßenverkehr erfolgte vorliegend anhand der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90)".³

Zwar liegt mit den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 (RLS-19)" inzwischen eine aktuellere Ausgabe vor, die durch Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), für neue Planverfahren für öffentlichen Straßen ab März 2021 (Antrag auf Durchführung eines Planfeststellungsbeschluss bzw. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan) verbindlich eingeführt ist, der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planänderung wurde jedoch bereits im Jahr 2020 gefasst. In Analogie zu dieser Regelung wurden im laufenden Bauleitplanverfahren für den B-Plan "Alter Weg 1. Änderung" der Stadt Daun noch die bisher geltende RLS-90 angewandt.

Den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm im Zusammenhang mit dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen regelt die "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)" vom 12. Juni 1990.⁴

Darin werden folgende Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche genannt, deren Einhaltung beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sicherzustellen ist.

² Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

³ Die RLS-90 wurde eingeführt durch Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990, Sachgebiet 12.1: Lärmschutz des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90 vom 10. April 1990 /A1-9/.

⁴ BGBl. I S. 1036, zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 - BGBl. I S. 2334

Tabelle 2 Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57	47
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kern-, Dorf-, Mischgebieten und Urbanen Gebieten	64	54
in Gewerbegebieten	69	59

Darüber hinaus ist die 16. BImSchV auch im Rahmen der städtebaulichen Planung von Bedeutung, da aus fachlicher Sicht kein Unterschied hinsichtlich der Störwirkung von Geräuschen erkennbar ist, wenn ein Baugebiet an eine Straße heranrückt und nicht umgekehrt, wie nach Maßgabe der Verordnung zur zwingenden Anwendung der Immissionsgrenzwerte vorausgesetzt. Insofern können die Immissionsgrenzwerte im Hinblick auf die Geräuschbelastung der geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets als die Obergrenze der vom Ordnungsgeber als noch hinnehmbar eingestuftes Verkehrslärmbelastung angesehen werden und spielen im Rahmen der Abwägung daher eine Rolle.

5.4.4 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgte vorliegend anhand der maßgeblichen Eingangswerte mit Hilfe eines Computer-Simulationsprogramms⁵. Als Grundlage wurde ein dreidimensionales digitales Rechenmodell erstellt, das neben den Emissionen auch weitere Faktoren, die für die Schallausbreitung von Bedeutung sind (bspw. Luft- und Bodenabsorption, Reflexionen, seitliche Beugung), berücksichtigt.

Die Geräuscheinwirkungen wurden durch flächenhafte Schallausbreitungsrechnungen auf einem Raster von 5 m x 5 m durchgeführt. Die Immissionsorthöhe wurde an die Planung des Architekturbüros GNA, Wuppertal, für die geplante Bebauung der Junior-Uni angelehnt und für mehrere Geschosslagen betrachtet, da erfahrungsgemäß nahe der Straße das Erdgeschoss die ungünstigste ("lauteste") Geschosslage darstellt, während mit zunehmender Entfernung von der Straße die höheren Geschosslagen stärker betroffen sind als das Erdgeschoss. Angelehnt an das geplante bis zu achtgeschossige Gebäude in unmittelbarer Nähe der B 257 wurden folgende Immissionsorthöhen betrachtet:

- Erdgeschoss: 4,00 m über Gelände (Meter über Gelände - müG)
- 1. Obergeschoss (OG): 7,50 müG
- 2. OG: 11,00 müG
- 3. OG: 14,50 müG

5.4.5 Berechnungsergebnisse

Die Ergebnisse wurden in Form von farbigen Isophonenkarten (Rasterlärmkarten) dargestellt. Diese veranschaulichen die räumliche Verteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet. Dargestellt wurde jeweils der Höchstwert für die betrachteten Geschosslagen.

In den Isophonenkarten sind die Geräuschbelastungen in 5 dB(A)-Schritten farblich abgestuft dargestellt. Zusätzlich sind Zwischenlinien in 1 dB(A) Schritten eingezeichnet und mit dem jeweiligen Pegelwert beschriftet.

⁵ Programm „SoundPLAN 8.1“ des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH, Backnang

Die farbliche Darstellung der Lärmeinwirkungen lässt sich wie folgt an die nutzungsspezifischen Immissionswerten (Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm) interpretieren:

- **Grüntöne** veranschaulichen Immissionsbelastungen, die unterhalb der Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen
- **Gelbtöne** veranschaulichen Immissionsbelastungen, die die Immissionswerte für Mischgebiete (MI) einhalten,
- **Orange-, Rot- und Blautöne** signalisieren Überschreitungen der Immissionswerte für Mischgebiete (MI)

Für das Sondergebiet SO_{Junior-Uni} wird die Schutzbedürftigkeit wie in einem Mischgebiet zugrunde gelegt, mit folgenden schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehrslärm (gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005):

tags (06:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A)

nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 50 dB(A)

Als Grundlage der Emissionsberechnungen dienten u.a. die Verkehrszahlen auf den maßgeblichen Straßenabschnitten. Hierfür sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Prognosewerte anzusetzen.

Als Ausgangsdaten für den Straßenverkehr gingen dabei folgende Kenngrößen ein:

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, in Kfz/24 h
(als Mittelwert über alle Tage eines Jahres)

M_T, M_N Maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr), in Kfz/h

p_T, p_N Lkw-Anteil (> 2,8 t) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr), in %

Für die B 257 wurden vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz Verkehrszahlen aus der Straßenverkehrszählung 2015 zur Verfügung gestellt. Diese werden auf das Jahr 2030 hochgerechnet.⁶

Weiterhin gingen folgende Parameter in die Berechnung ein:

v zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw in km/h auf dem jeweiligen Straßenabschnitt

D_{StrO} Zuschlag zur Berücksichtigung der Straßenoberfläche gemäß RLS-90 Nr. 4.4.1.1.3

D_{Stg} Zuschlag zur Berücksichtigung der Längsneigung der Fahrbahn gemäß RLS-90 Nr. 4.4.1.1.4 (nur bei Steigungen/Gefälle > 5%)

Die verwendeten Ausgangsdaten und die daraus resultierenden Emissionspegel L_{m,E} in den Beurteilungszeiten Tag (Index "T") und Nacht (Index "N") sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

⁶ Grundlage: Verkehrsprognose, Vergangenheit mit, Zukunft mit moderater Kraftstoffpreisentwicklung, in: "Verkehrsprognose auf demografischer Grundlage (Basis 2010/ 2011)" von VERTEC, Koblenz 2012, hier pauschal mit einem Zuwachs um 5% bis 2030.

Tabelle 3 Ausgangsdaten und Emissionspegel Lm,E, tags/nachts die B 257 (Prognose)

Straßenabschnitt	DTV	M _T	M _N	p _T	p _N	v	D _{StrO}	L _{m,E,T}	L _{m,E,N}
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)
B 257	11.128	641	109	3,5	4,5	50	0	61,3	54,1

Die Emissionspegel in Tabelle 3 beziehen sich auf einen seitlichen Abstand von 25 m zur Straßenachse bei freier Schallausbreitung. Die angegebenen Emissionspegel beinhalten noch keinen Steigungszuschlag. Dieser wurde automatisch aus dem digitalen Geländemodell ermittelt und zu den Emissionspegeln der jeweiligen Teilstücke addiert.

Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt die Belastung des Plangebiets durch die Straßenverkehrsgeräusche der B 257 im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr).

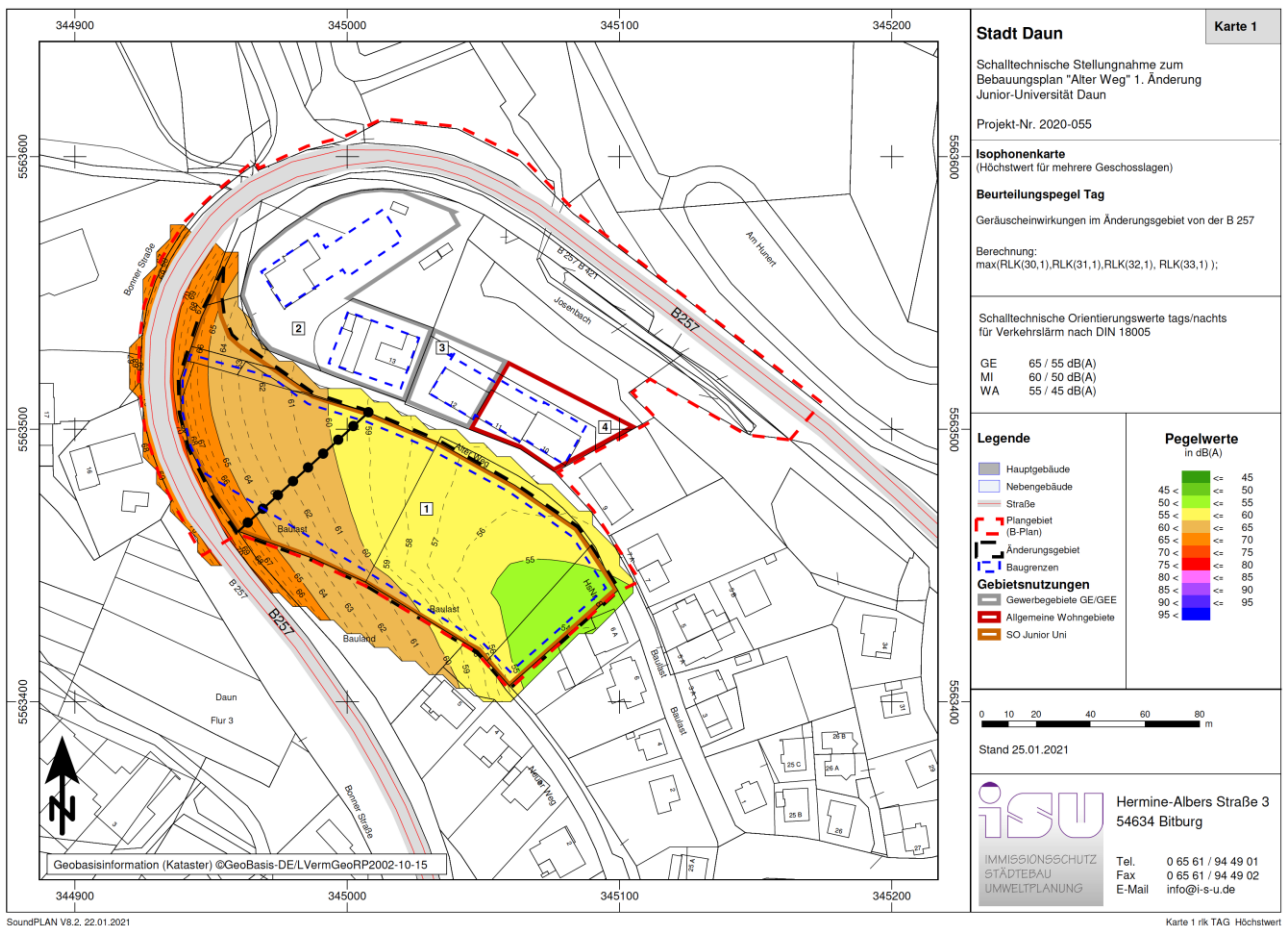


Abbildung 8: Isophonenkarte – Beurteilungspegel „Tag“ für die ungünstigste Geschosslage (Eigene Darstellung [Januar 2021])

In der nachfolgenden Karte sind die Ergebnisse für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) dargestellt.

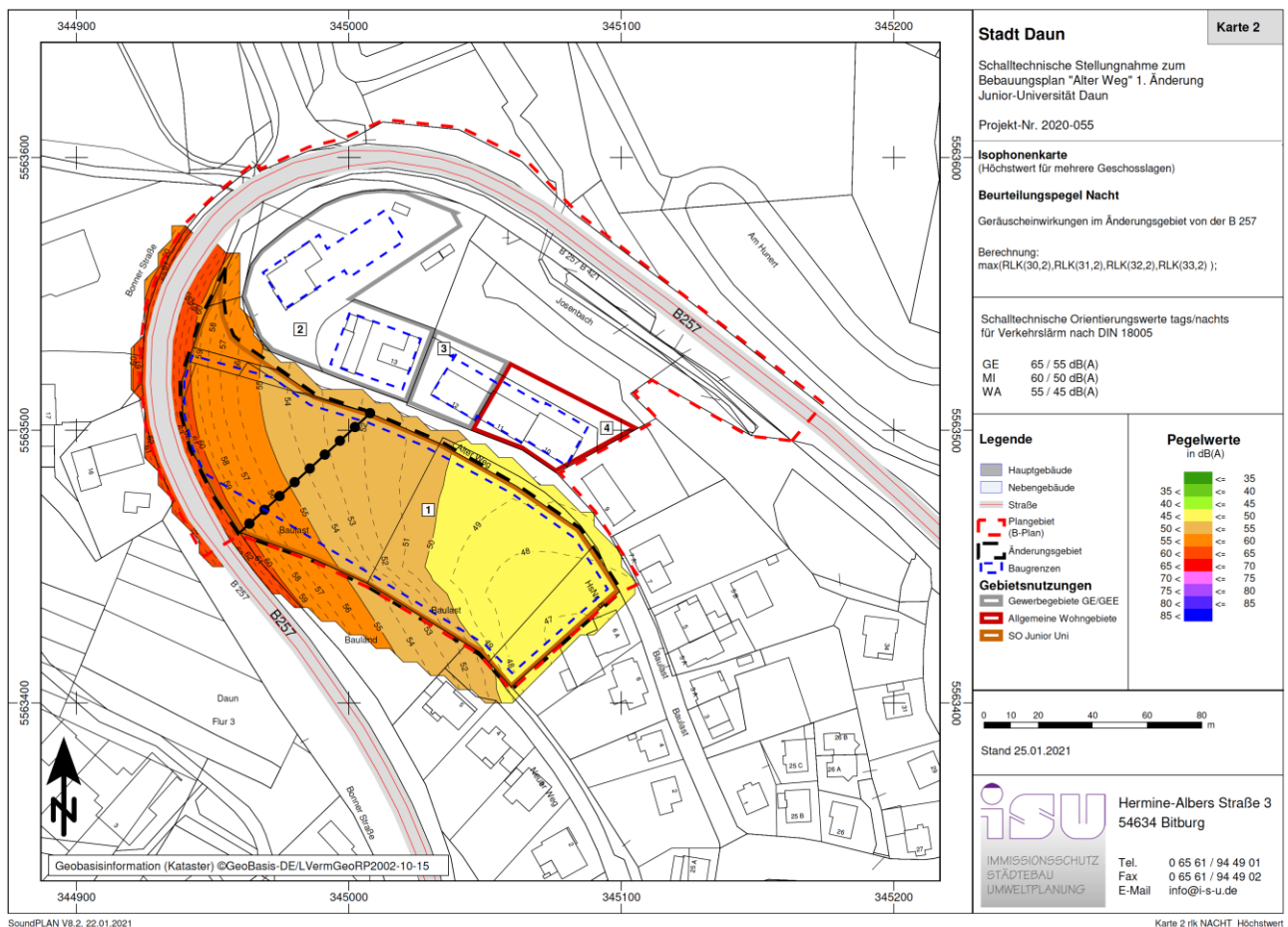


Abbildung 9: Isophonenkarte – Beurteilungspegel „Nacht“ für die ungünstigste Geschosslage
(Eigene Darstellung [Januar 2021])

Die Beurteilungspegel für die Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet betragen:

- tags 54 bis 69 dB(A)
- nachts 47 bis 62 dB(A)

Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowohl am Tag als auch in der Nacht in Teilen des Plangebietes überschritten.

Auch die um 4 dB(A) höheren die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nahbereich der B 257 überschritten.

5.4.6 Mögliche Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich kommen zum Schutz vor Lärmimmissionen mehrere Möglichkeiten in Betracht. Naheliegender ist zunächst eine Verringerung der Lärmemissionen, also der Geräusche an der Lärmquelle. Hierauf besteht durch die Bauleitplanung aber in der Regel, so auch vorliegend, kein Einfluss, da es sich um bestehende übergeordnete Straßen handelt, deren Verkehrsstärke durch Maßnahmen, die mit dem Bebauungsplan zu beeinflussen wären, nicht gesteuert werden kann.

Nach dem „Trennungsprinzip“ des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind emittierende und lärmempfindliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten möglichst vermieden werden. Insofern bietet sich in der

Umgebung emittierender Gebiete, Straßen oder Anlagen als nächstes die Festsetzung von Gebietsarten an, die unempfindlich gegenüber Geräuscheinwirkungen sind, also insbesondere von Industrie- oder Gewerbegebieten oder auch bestimmten Sondergebieten, z.B. für den großflächigen Einzelhandel. Dies widerspricht jedoch im vorliegenden Fall den übergeordneten Planungszielen der Stadt Daun, weswegen solche Überlegungen nicht zielführend sind.

Die Vergrößerung von Abständen zwischen Emittent und Immissionsort ist dem Grunde nach ebenfalls ein geeignetes Mittel zur Verminderung von Geräuscheinwirkungen. Das Plangebiet ist allerdings verhältnismäßig klein, so dass eine Abstandsvergrößerung zur B 257 dazu führen würde, dass sich die Planungsabsicht nicht mehr umsetzen ließe.

Als nächste Möglichkeit sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls oder die Errichtung einer Lärmschutzwand, zu prüfen. Hinsichtlich des Schutzes der dahinterliegenden Bebauung und Freibereiche haben Lärmschutzwälle und -wände prinzipiell die gleichen Wirkungen. Ein Lärmschutzwall bringt jedoch regelmäßig einen deutlich größeren Flächenverbrauch mit sich. Er kommt daher im vorliegenden Fall aufgrund der beschränkten Größe der potenziellen Baugrundstücke sowie der örtlichen Topographie von vornherein kaum in Frage, weil dadurch eine sinnvolle Bebauung im Plangebiet erheblich eingeschränkt würde. Zudem kann er seine Wirksamkeit nur dann voll entfalten, wenn er deutlich über das Plangebiet hinausragen würde. Dies trifft allerdings auch für eine Lärmschutzwand zu. Eine Verlängerung über das Plangebiet hinaus ist jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes in einer langgezogenen Kurve der B 257 kaum zu realisieren. Zudem müsste dann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich vergrößert werden.

Sowohl das Aufschütten eines Lärmschutzwalls, als auch die Errichtung einer Lärmschutzwand könnten im Idealfall, bei entsprechender Dimensionierung, das Plangebiet so weit gegenüber dem Verkehrslärm abschirmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden könnten. Dies gilt allerdings nur für eine Bebauung in deutlich geringerer Höhe, als die Planung dies vorsieht.

Sowohl ein Lärmschutzwall, als auch eine Lärmschutzwand mit ausreichender Abschirmhöhe sind vorliegend unrealistisch, weil in Bezug auf die Höhe der geplanten Bebauung sehr hohe Konstruktionen erforderlich wären, die aufgrund der vorhandenen örtlichen Verhältnisse nicht umsetzbar sind.

Als letzte Möglichkeit sind daher passive Schallschutzvorkehrungen in Betracht zu ziehen. Dies sind z.B. der Einbau ausreichend isolierter Fenster, die meist in Kombination mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu Einsatz kommen. Sie schützen zwar die Innenbereiche (z.B. Wohn- und Aufenthaltsräume in den Gebäuden) in ausreichendem Maße, entfalten jedoch keine Wirksamkeit in den Außenbereichen (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien).

Vorliegend spielt dies jedoch keine Rolle, da die vorgesehene Nutzung keine Wohnungen oder sonstige, besonders schutzbedürftige Räume und zugeordnete Freibereiche vorsieht. Insofern sind solche Maßnahmen vorliegend zum Schutz gegen Verkehrslärm geeignet und daher in Erwägung zu ziehen.

5.4.7 Schallschutzkonzept für das Plangebiet

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen wurden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die fachliche Grundlage hierfür bildet die DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 vom Januar 2018, die in Rheinland-Pfalz als technische Baubestimmungen eingeführt sind.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten werden in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018), definiert. Diese ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel, in dem die zu schützenden Räume liegen.

Gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018), ist der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Lärm aus dem Straßenverkehr auf der B 257 und dem zulässigen Gewerbelärm⁷ entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2 ermittelt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ergibt sich aus der Überlagerung (logarithmischen Addition) der maßgeblichen Außenlärmpegel für die o.g. Geräuscharten, jeweils getrennt für den Tag und die Nacht (vgl. Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2).

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen getrennt für den Tag und die Nacht auf der Basis der Höchstwerte für die verschiedenen Geschosslagen. Da sich vorliegend für die Beurteilungszeiträume „Tag“ (06:00 – 22:00 Uhr) und „Nacht“ (22:00 – 06:00 Uhr)⁸ unterschiedlich hohe Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwerts ergeben und nicht in jedem Fall eindeutig abgeleitet werden kann, welcher Beurteilungszeitraum der ungünstigere ist, wurde die Dimensionierung der Schallschutzvorkehrungen in Überlagerung beider Zeiträume vorgenommen, so dass immer der ungünstigste Fall zugrunde liegt.

Aus diesen Überlegungen ergeben sich folgende Anforderungen an die Schalldämmung:

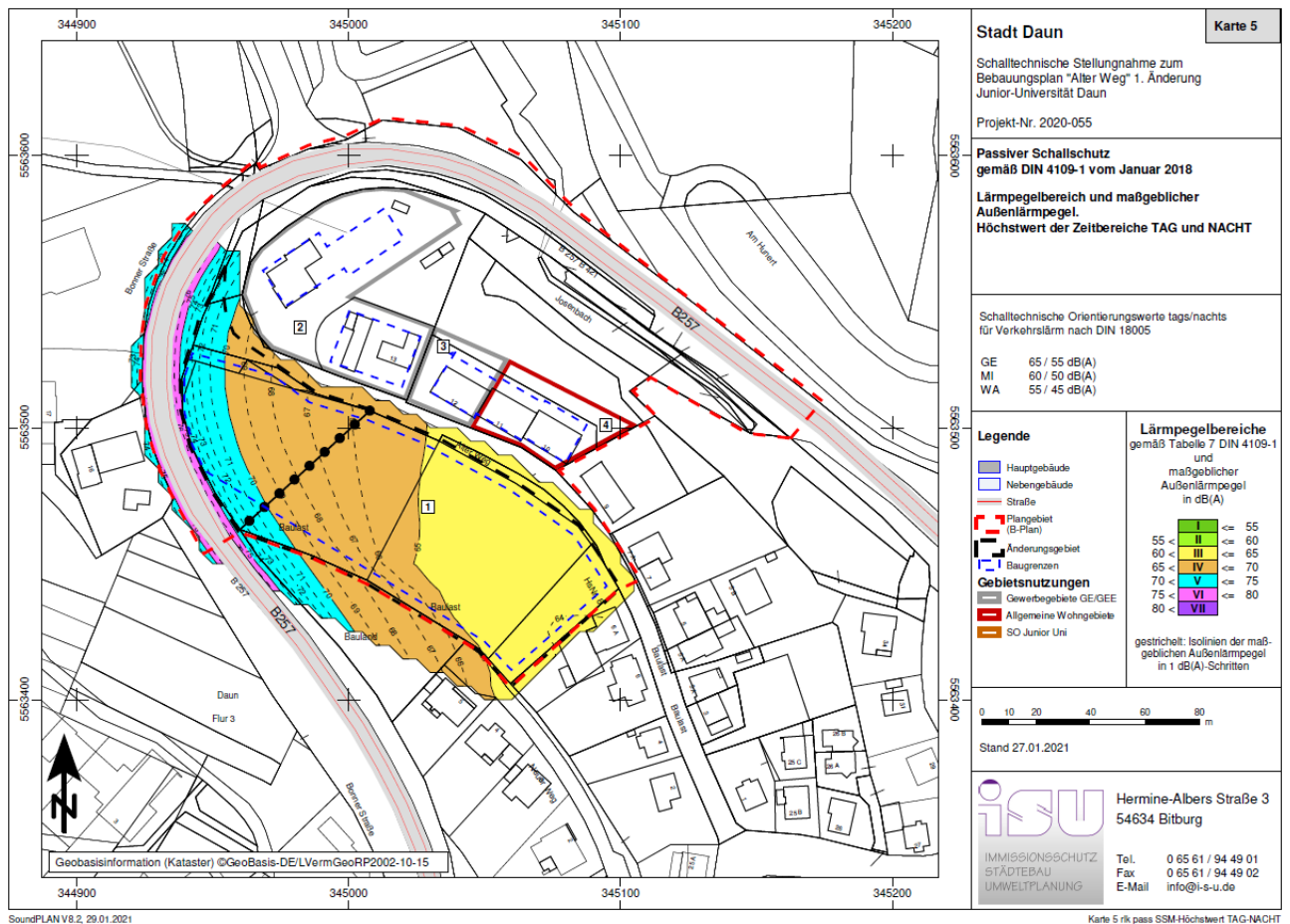


Abbildung 10: Isophonenkarte – Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel „Tag und Nacht“ (Eigene Darstellung [Januar 2021])

⁷ Der Gewerbelärm wird aus den nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerten der TA Lärm abgeleitet. Die Immissionsrichtwerte in Mischgebieten betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

⁸ Zwar ist im Augenblick keine Nutzung vorgesehen, die im Nachtzeitraum stattfindet, jedoch könnte sich dies in Zukunft ändern, wenn z.B. auch Schlafräume oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen zum Tragen kommen, wie sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im $SO_{\text{Junior-Uni}}$ betragen

tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 64 bis 73 dB(A)

nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 62 bis 74 dB(A)

Ob und in welchen Bereichen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, hängt davon ab, welche Raumnutzungen konkret vorgesehen und wo Überschreitungen der nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm zu erwarten sind. Die Dimensionierung des Schallschutzes kann insofern hier nicht detailliert festgesetzt werden, sondern ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Die konkret getroffenen Festsetzungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planänderung werden nachfolgend erläutert.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Junior-Uni“ Daun festgesetzt. Zusätzlich weist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“ zukünftig gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Ordnungsbereich 1

Als allgemeine Zweckbestimmung ist die Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen von Bildung, Forschung und Wissenschaft, vor allem in den Fachbereichen Naturwissenschaften & Mathematik, Technik & Ingenieurwissenschaften, Wirtschaftswissenschaften, Geistes- und Sozialwissenschaften sowie Kunst & Kultur, einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen Büros und Verwaltungseinrichtungen festgesetzt.

Untergebracht werden sollen hier insbesondere schulische, außerschulische und universitäre Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in Trägerschaft der LEPPER Stiftung.

Die Zweckbestimmung wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen weiter differenziert, um abschließend klarzustellen, welche Nutzungen hier künftig zulässig sein sollen. Eine solche Differenzierung ist notwendig, um die Gebietsart „SO_{Junior-Uni}“ klar von sonstigen Gebietsarten nach der BauNVO abzugrenzen.

Zulässig sind demnach alle baulichen und sonstigen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne der o.g. allgemeinen Zweckbestimmung, insbesondere

1. Gebäude und Einrichtungen für Lehre, Forschung und Wissenschaft,
2. Gebäude und Einrichtungen der zugehörigen Verwaltung sowie Büros, einschließlich Büros der LEPPER Stiftung,
3. Gebäude und Einrichtungen für sonstige schulische, außerschulische und universitäre Zwecke sowie zweckverwandte Nutzungen,
4. Gebäude und Einrichtungen der Kultur, einschließlich Ausstellungsflächen,
5. Gebäude und Einrichtungen der Gastronomie und gastronomieähnliche Einrichtungen, wie z.B. Speisesäle und Mensen, Bistros, Cafeterien u.Ä.,
6. untergeordnete Nebeneinrichtungen zum Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere von Lebensmitteln und Getränken, Zeitschriften, Schulbedarf u.Ä. im Sinne von Verkaufskiosken,
7. untergeordnete Nebeneinrichtungen im Sinne eines Mobilitätszentrums für die Erforschung, Entwicklung, Erprobung sowie die unentgeltliche oder entgeltliche Vermietung oder den Verkauf von Elektro-Fahrzeugen, insbesondere E-Bikes, die durch die Firmen der LEPPER Stiftung entwickelt oder vertrieben werden, einschließlich der zugehörigen Lade-Infrastruktur,
8. Wohnungen für Zwecke der Junior-Uni Daun, insbesondere dem Wohnen für Schülerinnen und Schüler bzw. Studierende und für Lehrerinnen/Dozentinnen und Lehrer/Dozenten dienende Gebäude und Gästehäuser für Besucherinnen und Besucher,
9. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
10. Gebäude für ergänzende Nutzungen,
11. Stellplätze und überdachte Stellplätze einschließlich unter- und oberirdischer Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen, Parkdecks und Parkhäusern, einschließlich Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie

- erforderliche Anlagen der technischen Infrastruktur sowie zur Ver- und Entsorgung, wie z.B. Heizungsanlagen/ Blockheizkraftwerke, Trafostationen, Pumpstationen, Abwasserhebeanlagen usw.

Die Festsetzungen beschreiben die beabsichtigten Nutzungen umfassend und lassen genügend Spielraum für die spätere, konkrete Ausführung.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind im Ordnungsbereich 5 Einrichtungen zum dauerhaften Wohnen von Personen, die nicht im Zusammenhang mit der Junior-Uni stehen. Auch Verkaufsflächen, die über den sehr begrenzten Umfang, den die textlichen Festsetzungen vorsehen (siehe oben Nrn. 6 und 7) fallen, sind nicht zulässig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass sich der Hauptnutzungszweck der schulischen, außerschulischen und universitären Einrichtungen schleichend ändert und damit unerwünschte und für die Umgebung schädliche Nutzungen hinzutreten.

Die Unterteilung des Sondergebietes in die Baufenster A und B (siehe Planzeichnung) dient lediglich der Gliederung nach der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Im Ordnungsbereich 1A können dabei höhere Gebäude errichtet werden als im Ordnungsbereich 1B, wie es weiter unten im Einzelnen begründet wird. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich hierdurch jedoch nicht.

Ordnungsbereich 5

Der neu hinzukommende Ordnungsbereich 5 weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Allgemein zulässig sind hierbei:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausdrücklich unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Damit wird das Schaffen von Wohngebäuden, die nicht im Zusammenhang mit der Bildungseinrichtung stehen, baurechtlich zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt. Des Weiteren orientieren sich die Werte an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für die jeweilige bauliche Nutzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im **Ordnungsbereich 1A und 1B** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Somit wird eine ökonomische und sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht.

Weitergehende Festsetzungen, z.B. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden vorliegend als nicht erforderlich angesehen.

Im neuen Teilbereich (**Ordnungsbereich 5**) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreibungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde.

Höhe der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes in der Umgebung des Plangebietes sowie dessen gegenwärtigem Charakter erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN). Dabei wird die maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt: So wird für den **Ordnungsbereich 1A** eine maximale Gebäudehöhe von 445 m ü. NHN festgesetzt, wogegen im **Ordnungsbereich 1B** eine maximale Gebäudehöhe von lediglich 435 m ü. NHN festgesetzt wird. Durch diese Begrenzung wird ein städtebaulich ausgewogener Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Alter Weg“ und den gestaffelten Baukörpern im SO_{Junior-Uni} geschaffen.

Die Bebauung im Ordnungsbereich 1A ist dabei bewusst deutlich höher als die in der Umgebung, da hiermit eine städtebauliche Dominante geschaffen und ein „Leuchtturmprojekt“ nach außen hin deutlich dokumentiert werden soll.

Der geplante, bis zu achtgeschossige Baukörper hält jedoch einen Abstand von rund 100 m zu den nächstgelegenen Wohngebieten ein. Die übrigen Baukörper im SO_{Junior-Uni} Daun sind deutlich niedriger und schaffen zusammen mit einem angemessenen Abstand der Baufenster zur vorhandenen Bebauung einen gestaffelten Übergang zur bestehenden Bebauung.

Aus diesem Grund wird auch die Gebäudehöhe des **Ordnungsbereiches 5** auf eine Höhe von maximal 435 m ü. NHN beschränkt.

6.1.3 Sonstige Festsetzungen

Zahl der Vollgeschosse

Eine entsprechende Festsetzung ist für die Ordnungsbereiche 1A und 1B sowie den Ordnungsbereich 5 entbehrlich, weil die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend durch die Festsetzungen zur Höhe über NHN definiert sind.

Stellung der baulichen Anlagen

Eine entsprechende Festsetzung ist nicht sinnvoll, weil eine Stellung der baulichen Anlagen im Sinne einer Festsetzung der „Traufe parallel zur Hauptfirstrichtung“, wie im Ursprungsbebauungsplan nicht getroffen werden kann, da aufgrund der Planungen für die Junior-Uni keine „Hauptfirstrichtung“ definiert werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich, um den Bauherren eine ausreichende Flexibilität der Bauausführung zu ermöglichen.

Flächen für Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückläufigen Baugrenze zulässig. Hierdurch sollen angemessene Freiflächen gesichert werden. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Garagen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)

Für den **Ordnungsbereich 1A / 1B** gelten keine örtlichen Bauvorschriften, weil die Stadt Daun diese nicht für erforderlich hält.

Für den **Ordnungsbereich 5** wird festgesetzt, dass gemäß § 88 Abs. 6 und Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO je Wohneinheit in einem Wohngebäude mindestens zwei oberirdische Stellplätze herzustellen sind. Hiermit wird sichergestellt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Grundstück hergestellt werden können.

7 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Ansiedlung von bislang planungsrechtlich unzulässigen Anlagen soll unmittelbar nach Rechtskraft des Änderungsplans erfolgen. Die Bauantragsunterlagen hierzu werden parallel mit dem Bebauungsplan erstellt.

8 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Das Plangebiet (2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“) dient zur Schaffung von Baurecht für:

- die Junior-Uni Daun mit der Festsetzung als SO_{Junior-Uni} (Ordnungsbereich 1A / 1B)
- Wohngebäude, die nicht im Zusammenhang mit der Junior-Uni stehen mit der Festsetzung WA (Ordnungsbereich 5)

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		9.598	100
Art der baulichen Nutzung	→ Sonstiges Sondergebiet (SO _{Junior-Uni})	7.474	77,87
	→ Allgemeines Wohngebiet	2.124	22,13

Der Stadt Daun entstehen durch die Planung und die beabsichtigten baulichen Maßnahmen keinerlei Kosten.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes, für sämtliche Gutachten und sonstigen Planungen sowie alle baulichen Maßnahmen und den Betrieb der Junior-Uni werden zu 100 % von der LEPPER Stiftung getragen.

Diese Begründung ist Bestandteil der
2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Weg“
der Stadt Daun.

Daun, den _____._____

Friedhelm Marder (Stadtbürgermeister)

(Dienstsiegel)