

Begründung

zum Bebauungsplan "Langenacker" der Kurstadt Bad Orb

Lage im Raum

Die Kur- und Badestadt Bad Orb weist die Funktion eines Mittelzentrums auf und dient vorwiegend älteren Menschen zur Heilung und Erholung.

Die verkehrsmäßige Anbindung (Nähe B 40, Anschluß A 66 Hanau-Fulda und Nähe der Autobahn Frankfurt-Gießen) ist günstig.

Der planerisch zu erfassende Bereich liegt im Nordwesten der Kurstadt Bad Orb, südlich der Fuldaer Straße und umfaßt eine Größenordnung von ca. 7 ha und wird durch die getrichelte Markierung umgrenzt.

Planungsziele, Absichten und Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf erfaßten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der hieraus entwickelte Bebauungsplan soll für die weitere bauliche Entwicklung der Stadt in seinem Geltungsbereich die notwendigen rechtlichen Grundlagen geben.

Das erfaßte Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet geplant und schließt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Es stellt in Verlängerung der südlich angrenzenden Sportanlagen eine Abrundung der Gemeinde dar.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet genügend Frei- und Grünflächen, die dem Kurcharakter der Stadt Bad Orb entsprechen.

Der Bereich des Plangebietes sieht eine höchstens zweigeschossige Bebauung vor, im nördlichen Bereich maximal eingeschossig.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz geplant mit umlaufender Eingrünung.

Einer landschaftsgerechten Gestaltung dieses Ortsteiles dienen auch die in den Planfestsetzungen vorgesehenen Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften mit einheimischen Gehölzarten (siehe Pflanzenliste).

Lärmschutz

Das Plangebiet wird im Norden durch die K 887, im Süden durch die Sportanlage sowie durch den vorhandenen Schießstand belastet.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im August 1988 und September 1990 wurde von Seiten der Träger öffentlicher Belange sowie von den Vereinen auf die Schutzwürdigkeit des zukünftigen Baugebietes sowie auf die Existenzhaltung der vereins-eigenen Sportanlagen hingewiesen.

Beide lärmeynwirkenden Quellen sind gutachterlich untersucht worden.

K 887

Für den nördlichen Plangebietsbereich liegt ein Lärmschutzgutachten Nr. L 1530 vom 20.08.1986 sowie ein Nachtrag vom 09.02.1988 des TÜV Hessen vor, das Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend dem gutachterlichen Ergebnis wurde im Bebauungsplan entlang der K 887 eine hochabsorbierende, reflektierende, 2,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, mit einer östlichen und westlichen von Nord nach Süd verlaufenden Überstandslänge von 20,0 m.

Sportanlage/Schießsportanlage

Für den südlichen Plangebietsbereich liegen

- a) das Lärmschutzgutachten Nr. L 1530 vom 20.08.1986 und ein Nachtrag vom 09.02.1988 des TÜV Hessen sowie
- b) die gutachterliche Stellungnahme des Büros Erwin von Rekowski - Alfred Wolff, Weinheim (Az. 39108-S-Bad Orb Schießstand) vom 10.10.1991 vor,

die Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

Gemäß den Gutachten werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/40 dB(A) während des Trainings- und Wettkampfbetriebes erheblich überschritten, die im Trainingsbetrieb werktags 84 dB(A), samstags 82 dB(A) und sonntags 87 dB(A) sowie im Wettkampfbetrieb samstags 83 dB(A) und sonntags 88 dB(A) erreichen können.

Die gutachterliche Stellungnahme von Rekowski + Wolff sowie das Lärmschutzgutachten und Nachtrag des TÜV Hessen kommen zu dem Ergebnis:

Zitat: "...daß erst bei einer Vollummantelung der Schießstände die Anforderungen an allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten werden können."

Da die Stadt Bad Orb aufgrund ihrer topographischen Lage in ihren Bauflächen eingeschränkt ist und keinerlei Möglichkeit besteht, den Schießstand auszulagern, wird mit Realisierung des Baugebietes die Ummantelung des Schießstandes erfolgen. Da die Kosten hierfür ca. 1,0 Mio. DM nach Kostenvoranschlag betragen werden, kann diese Maßnahme nur mittelfristig durch den jeweils abgedeckten Haushalt der Stadt Bad Orb erfolgen.

Die Stadt Bad Orb sowie der Schutzverein werden hierzu konkrete vertragliche Vereinbarungen treffen.

Im Süden des Plangebietes, in Gegenlage zu den sportlichen Anlagen, werden außerdem Flächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, mit der Maßgabe, daß die den Sportanlagen gegenüberliegende Häuserzeile auf der Südseite mit Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse III nach VDI 2720) auszustatten ist.

Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches an vorhandene Wohnbebauung erfolgt über den Wächtersbacher-, Mittel- und Kinzigweg sowie von der im Süden des Baugebietes gelegenen Planstraße.

Für die Straßenführung ist das Längsgefälle auf maximal 10 % zu begrenzen.

Bei der Dimensionierung der Wendepunkte an den Planstraßen 'A', 'D', 'E' und 'F' wird ein Radius von 6,25 m festgesetzt, um gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" das notwendige Rangieren von Müllfahrzeugen etc. möglichst gering zu halten.

Die Straßen erhalten z. T. beiderseits, z. T. einseitig Bürgersteige. Nur die befahrbaren Wohnwege bleiben ohne Bürgersteig.

Der Wächtersbacher Feldweg wird an die Verlängerung des Wächtersbacher Weges angebunden.

Der an der Westgrenze des Geltungsbereiches verlaufende Heckenzug ist gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 10 und Ziffer 25 BauGB zu erhalten und in seinem Bestand zu schützen. Daher werden die Versorgungsanlagen und Leitungstrassen für Strom und Wasser in einem 2 m breiten Fußweg mit Leitungsrecht an der Ostgrenze ausgewiesen. Dies auch im Hinblick auf den im Westen angrenzenden Regionalen Grünzug, der gemäß Regionalem Raumordnungsplan Südhessen keine Siedlungserweiterung in diese Richtung zuläßt.

Als geeigneter Standort für eine Trafostation wird die Fläche östlich der Pkw-Stellplätze am Kinderspielplatz vorgeschlagen.

Die notwendige Druckerhöhungsanlage für die Bauplätze 1-15 ist im Bereich der nordöstlich liegenden Pkw-Stellplätze geplant.

Der geplante Bereich wird im Norden zur Fuldaer Straße mit Baum- und Strauchpflanzung als privatem Pflanzgebot eingegrünt.

Die entlang der Bahnlinie südlich der Planstraße vorgesehenen Grünflächen werden als öffentliche Flächen gewidmet, die zu erhaltenden Baum- und Strauchgruppen entlang der westlichen Grenze werden durch die Stadt auf 10 m Breite mit einheimischen Gehölzen ergänzt und unterhalten.

Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden auf ca. 2,5 Mio. DM geschätzt.

Aufgestellt: im Februar 1987
ergänzt im Februar 1990
ergänzt im September 1990
ergänzt im November 1993

Schm-Jä