

1 ALLGEMEINES

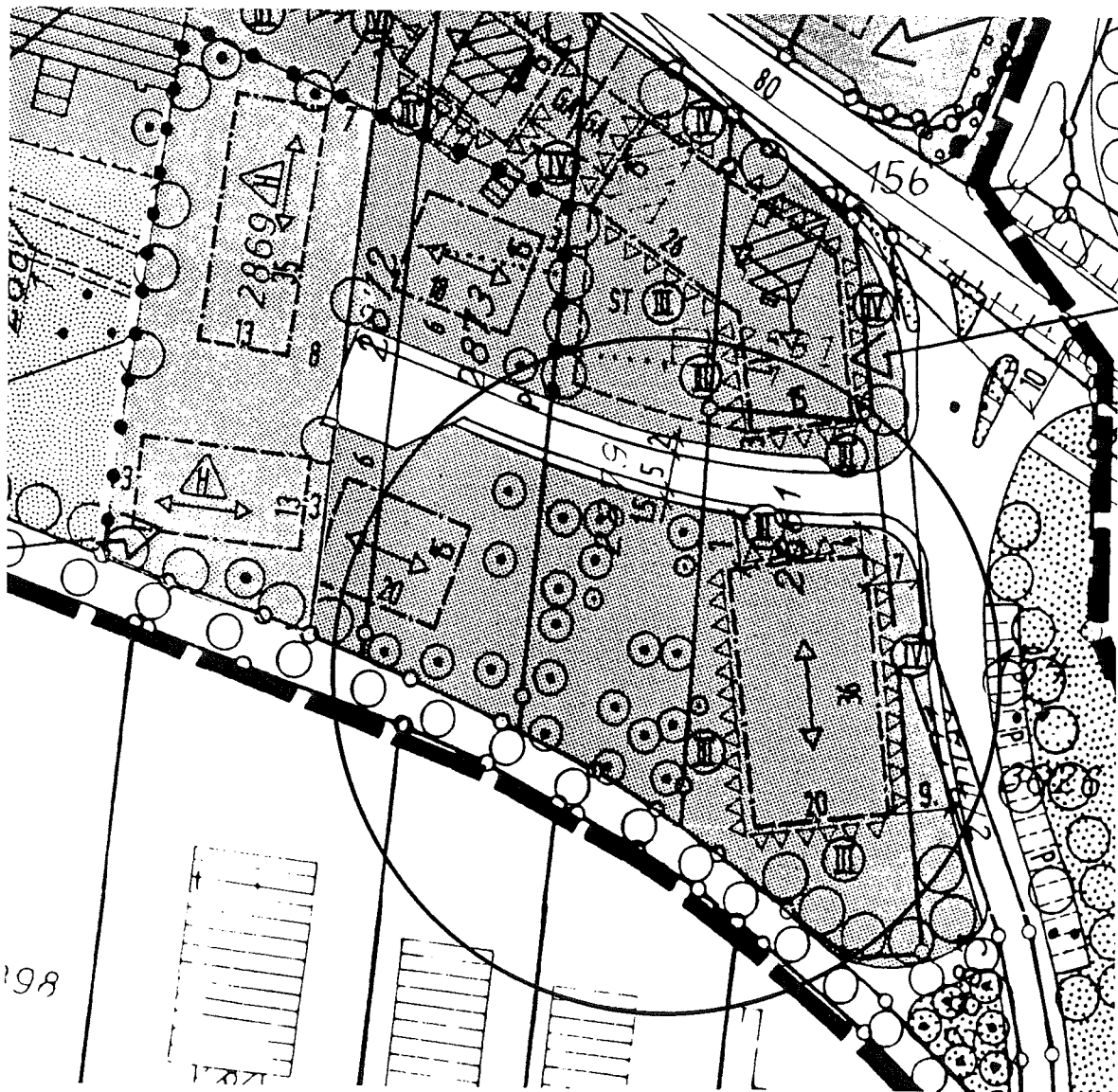
1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“ südlich des Hotels (Einmündung Gewerbestraße) einen Restaurantbetrieb anzusiedeln. Gedacht ist an ein *Pizza Hut* - Restaurant als Drive-In, mit einer Wohnung für den Betriebsleiter/Pächter im Dach.

Zur Unterbringung der notwendigen Pkw-Stellplätze westlich angrenzend an das Gebäude ist es insbesondere erforderlich, die im Bebauungsplan bisher hier festgesetzte Ausgleichsfläche um ein Grundstück nach Westen zu verlegen.

1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan Maßstab 1:1000



1.3 Verfahrensablauf

Änderungsbeschuß	23.07.1996
gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag <i>Pizza Hut</i>	23.06.1997
Offenlage	22.09.1997 - 21.10.1997
Satzungsbeschuß	27.10.1997

2 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert.

2.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Um sinnvollerweise die mit dem Drive-In Restaurant zusammenhängenden Stellplätze direkt dem Betrieb zuordnen zu können, ist es notwendig, die bisher in diesem Bereich festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach Westen zu verlegen. Dazu soll ein bisher dort vorhandenes Baufenster entfallen. Größe und Wertigkeit der beiden Ausgleichsflächen sind nach Auffassung der Gemeinde gleichwertig, da der gesamte Bereich bisher Obstwiese war. Ein Tausch hat keine negativen Auswirkungen.

Die vorab angehörte Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen den Flächentausch geäußert.

2.2 PKW-Stellplätze

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen legt Wert darauf, daß gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Stellplätze im Bereich „Eurohotel“ weniger ausgewiesen werden. Stellplätze, die aufgrund der aktuellen Planung verlegt werden müssen, sind an anderer Stelle nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Neuplanung und aufgrund des tatsächlichen Bedarfs sollen die am östlichen Gebietsrand vorhandenen Park and Ride – Stellplätze erweitert werden. Dazu ist eine zweite Stellplatzreihe mit mittiger Fahrspur vorgesehen.

2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Untersuchung der Frage, ob von dem vorgesehenen Restaurant-Parkplatz für die Nachbarschaft unzulässige Lärmemissionen ausgehen könnten, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.Ing. Wille, Mannheim 01.09.1997).

In der zusammenfassenden Beurteilung wird darin ausgesagt:

„Der vorliegende Untersuchungsbericht hat die Geräuschemissionen der PKW-Stellplätze des geplanten Restaurant-Neubaus PIZZA-HUT berechnet und beurteilt. Dabei waren die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Baufenstern in dem Bebauungsplangebiet "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" an zwei Aufpunkten im Westen bzw. Nordwesten des Bauvorhabens berechnet worden.

Das Rechenergebnis zeigt, daß der dort geltende Immissionsrichtwert (MI, 60 dB(A)) am Tage durch die den PKW-Stellplätzen zuzuordnenden Geräusche deutlich unterschritten wird.

Unter Berücksichtigung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles westlich des Parkplatzes wird an dem weiter westlich gelegenen Aufpunkt 1 (Südrand Flst.Nr. 2869) der Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) auch in der ungünstigsten Nachtstunde unterschritten.

Zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes kommt es dagegen in der ungünstigsten Nachtstunde an dem Aufpunkt 2 (Flst.Nr. 2873). Da die Abschirmwirkung des vorgesehenen Lärmschutzwalles hier nicht zum Tragen kommt und weitere Abschirmmaßnahmen im Norden der Stellplätze nicht zu realisieren sind, wird folgende Lösung vorgeschlagen:

Reduzierung der Lärmimmissionen des Hotelparkplatzes am Aufpunkt 2 durch eine Lärmschutzwand auf der Grenze zwischen dem Flst.Nr. 2879 (Hotelparkplatz) und dem Flst.Nr. 2873 (Aufpunkt 2). Die Schirmhöhe sollte mind. 2,5 bis 3,0 m betragen.

Mit dieser Maßnahme werden die Immissionen des Hotelparkplatzes soweit reduziert, daß die Immissionen des Restaurants-Parkplatzes den Immissionsrichtwert 45 dB(A) alleine ausschöpfen können. Die dann prognostizierte Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) ist dann nicht mehr wesentlich, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Verkehrslärmimmissionen der L 103 und der A 5, die auch in der Nachtzeit deutlich über 50 dB(A) liegen.

Zum Schutz der Nachbarschaft im Westen müssen die PKW-Stellplätze im Westen des Restaurantgebäudes für Motorräder gesperrt werden. Für Motorräder sollten als Ausgleich an der Gewerbestraße Stellplätze geschaffen werden. Durch die Abschirmwirkung des Restaurantgebäudes werden die Geräusche der Motorräder dann so weit abgeschirmt, daß sie an den geplanten Wohnhäuser im Westen keinen wesentlichen Beitrag zur Gesamtmission leisten.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung kommt es durch die Nutzung der PKW-Stellplätze an der geplanten Wohnbebauung zu keiner erheblichen Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.“

In Absprache mit dem Grundstückseigentümer sind sowohl ein Lärmschutzwall von 3 m Höhe westlich des Restaurant-Parkplatzes als auch westlich der Hotel-Parkplätze (anstatt der vorgeschlagenen Lärmschutzwand) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zum Herstellen der Erdwälle kann der ohnehin anfallende Baugrubenaushub (unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften) herangezogen werden.

2.4 Erschließung

Außerdem soll die in diesem Bereich vorgesehene Erschließungsstraße gegenüber dem bisherigen Plan reduziert werden. Es ist eine Breite von 4,75 m mit begleitendem Gehweg vorgesehen.

Der Gemeinderat Kappel-Grafenhausen hat sich mehrfach gegen eine Erschließung von Grundstücken vom südlich angrenzenden Tramweg ausgesprochen. Zur Sicherstellung dieses Planungsziels wird ein Zufahrtsverbot vom Tramweg aus festgesetzt.

Eine evtl. zukünftige Flächeninanspruchnahme durch die Gemeinde zur Verbreiterung des Tramwegs soll mit dem Grundstückseigentümer anderweitig geregelt werden.

2.5 Versickerung des Oberflächenwassers

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplans für Kappel-Grafenhausen ist festgestellt worden, daß die Regenwasserkanalisation in Grafenhausen überlastet ist.

Aufgrund dieser Überlastung muß das Planungsziel angestrebt werden, sämtliche unverschmutzten Niederschlagswässer auf der Fläche des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise – ergänzend zu den bisherigen Bebauungsvorschriften – werden im Satzungstext aufgeführt.

Das Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen und Parkplatzzufahrten darf nicht versickert werden, sondern ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten, um Verschmutzungen durch Öl bzw. Reifenabrieb zu vermeiden.

3 KOSTEN

Zwischen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen und dem Vorhabensträger ist ein Städtebaulicher Vertrag u.a. auch zur Übernahme der entstehenden Kosten abgeschlossen worden. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten durch die Änderung.

4 ZEICHNERISCHER TEIL (DECKBLATT)

Für den Änderungsbereich wird ein Deckblatt mit Eintrag der geänderten Nutzungen angefertigt. Es ersetzt die Planzeichnung in diesem Bereich.

Kappel-Grafenhausen, den 13. Januar 1998

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Batt)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRIEG 12 • 78098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 TELEFAX (0761) 368 75-17

Der Planverfasser