

ORTSGEMEINDE GEISELBERG



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEITERUNG, 3. ÄNDERUNG“

- BEGRÜNDUNG -

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Projekt 907/ Stand: Dezember 2018

Inhalt

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH)	3
3	BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN	4
3.1	Aufhebung des festgesetzten „Lärmschutzwalls (§9 Abs. 1 Nr. 24)“	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN	6
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	7

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der in den 1990er Jahren aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg , 2. Erweiterung“ regelt die Bebauung für ein Gewerbe- und Industriegebiet im Südosten der Ortsgemeinde Geiselberg. Im Westteil des Planes ist ein Mischgebiet als „Pufferstreifen“ zu den westliche angrenzenden bestehenden schutzwürdigen Nutzungen festgesetzt. Hier schließt zum Wohngebiet ein Lärmschutzwall an.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept seitens der Gemeinde nochmals überprüft. Insbesondere der festgesetzte Lärmschutzwall erscheint aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich. Daraufhin beauftragte die Gemeinde eine schalltechnische Einschätzung, um Aufschluss über die tatsächliche Abschirmwirkung des Lärmschutzwalles zu erhalten. Bei der Beurteilung wurde auch die Begründung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes herangezogen. In diesem Plan wurden insbesondere auf die visuelle Abschirmungsfunktion abgehoben.

Der entlang der westlichen Planungsgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ festgesetzte Lärmschutzwall wird nach Beurteilung der Schalltechnischen Expertise (vgl. Auswirkungen der Planänderung) nicht mehr für erforderlich erachtet. Somit kann auf den Lärmschutzwall aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Um stattdessen zusätzlichen Raum für künftige Bauvorhaben zu schaffen, ist eine 2. vereinfachte Änderung des „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ notwendig.

Die Umsetzung des geplanten Wegfalls des Lärmschutzwalls erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung.

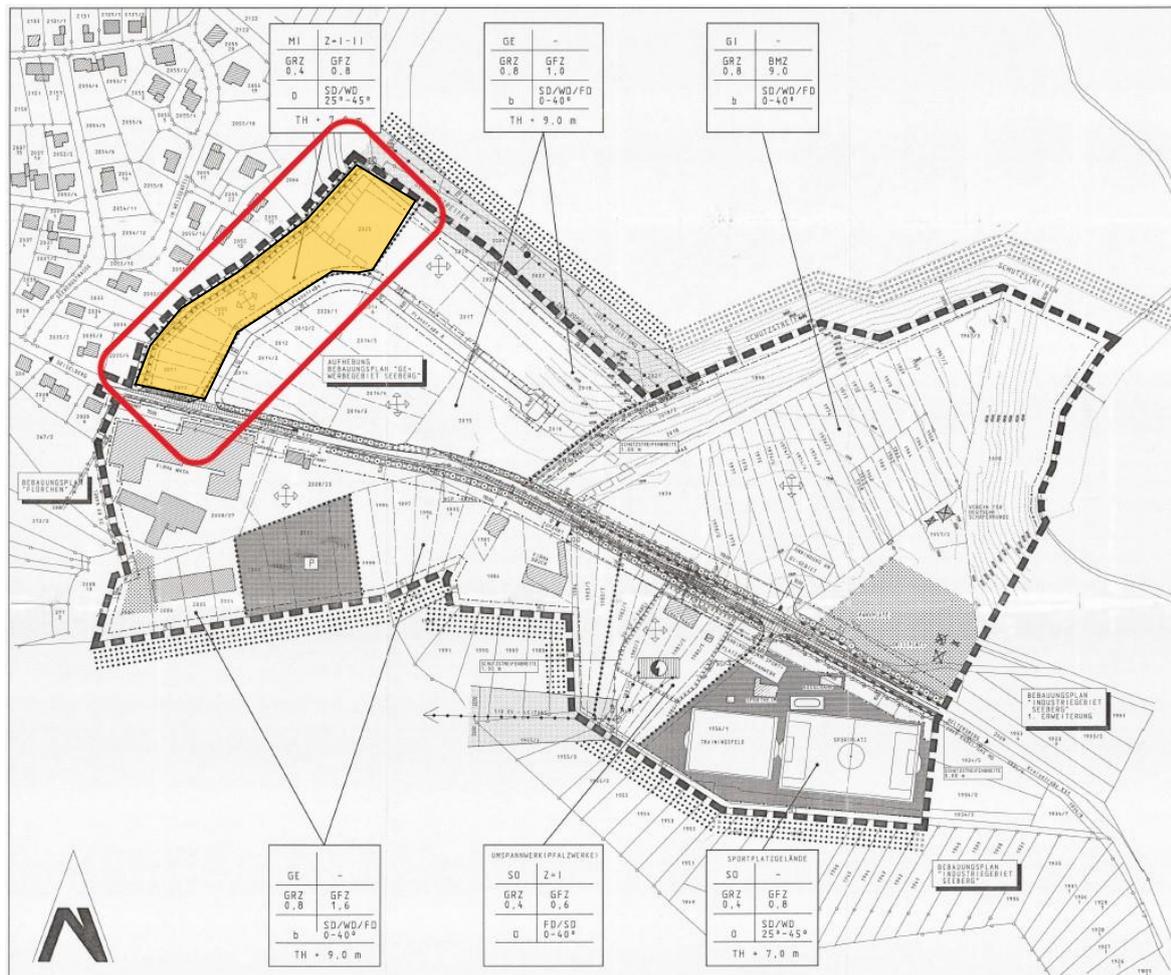


Lage des Bebauungsplangebietes Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung (ohne Maßstab) / Bildquelle: LANIS, abgerufen unter:

http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=de&zl=26&x=405298.56321338&y=5464547.8650242&bl=tk_rlp_tms_grau&bo=0&lo=0.8&layers=luftbilder_wms_ov&service=kartendienste_naturschutz, Zugriff: 27.06.2018)

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ÄNDERUNGSBEREICH)

Der räumliche Geltungsbereich (1,22 ha) des Änderungsbereiches liegt am westlichen Randbereich im Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“.



Lage des Änderungsbereiches „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 3. Änderung“ innerhalb des Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet, 2. Erweiterung, 2.Änderung“ ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN



Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 3. Änderung“

3.1 Aufhebung des festgesetzten „Lärmschutzwalls (§9 Abs. 1 Nr. 24)“

Der derzeit im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ festgesetzte Lärmschutzwall wird komplett aufgehoben. Er war bislang entlang des gesamten westlichen Planungsrandes mit einer Höhe von 3,00m und einer Breite von 10,00 m vorgesehen.

Er wurde aus gestalterischen wie auch immissionsmindernden Gründen festgesetzt, um die im westlichen Bereich liegende Wohnbebauung von Immissionen aus dem im östlichen Bereich liegenden Gewerbegebiet abzusichern.

Aufgrund der relativ großen Entfernung des Gewerbegebietes zu den Wohngebieten und der aus Schallschutzaspekten zu niedrig festgelegten Höhe des Lärmschutzwalls sowie aufgrund der am Rande des Wohngebietes ermittelten Beurteilungspegel, wird der Lärmschutzwall nicht mehr für erforderlich erachtet.

Bei dieser planerischen Entscheidung der Gemeinde wurde auch berücksichtigt, dass seinerseits innerhalb des Mischgebietes Nutzungen entstehen können, die sich störend auf die vorhandene Wohnnutzung auswirken kann.

Diesbezüglich wird auf die Regelungsinhalte der TA Lärm verwiesen, wobei im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der lärmtechnischen Immissionsrichtwerte nachzuweisen ist. Auch sind innerhalb eines Mischgebietes nur Nutzungen zulässig, die mit einer Wohnnutzung noch grundsätzlich vereinbar sind.

Auch eine visuelle Abschirmung des Wohngebietes zu dem Mischgebiet erscheint der Gemeinde aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht geboten, sodass der Lärmschutzwall letztlich im Bebauungsplan entfallen kann.

Durch den Entfall des Lärmschutzwalls wird die westliche Baugrenze unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zu den angrenzenden Wohnbauflächen angepasst. Die Breite des nicht überbaubaren Bereiches wird entlang des westlichen Planrandes von insgesamt 13,00m (Breite Lärmschutzwall 10,00m + 3,00m Abstand zwischen Wall und Baufenster) auf nun mehr 8,00m reduziert. Dies hat eine Verbreiterung des überbaubaren Bereichs um 5,00m zur Folge.

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 3. Änderung“ dient der Aufhebung der Festsetzung des „Lärmschutzwalls“ am westlichen Gebietsrand zugunsten der Erweiterung von festgesetzten Bauflächen.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des ungenutzten Gebietes zur Wegnahme des als nicht für nötig erachteten Lärmschutzwalls ist als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Baufläche von ca. 1,22 ha deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten durch die Planänderung liegen nicht vor.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um den Wegfall der Festsetzung eines Lärmschutzwalls handelt, wird mit der Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die hier ansiedlungswilligen Betriebe sind bereits bekannt. Auch diese Betriebe sind nicht UVP-pflichtig.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

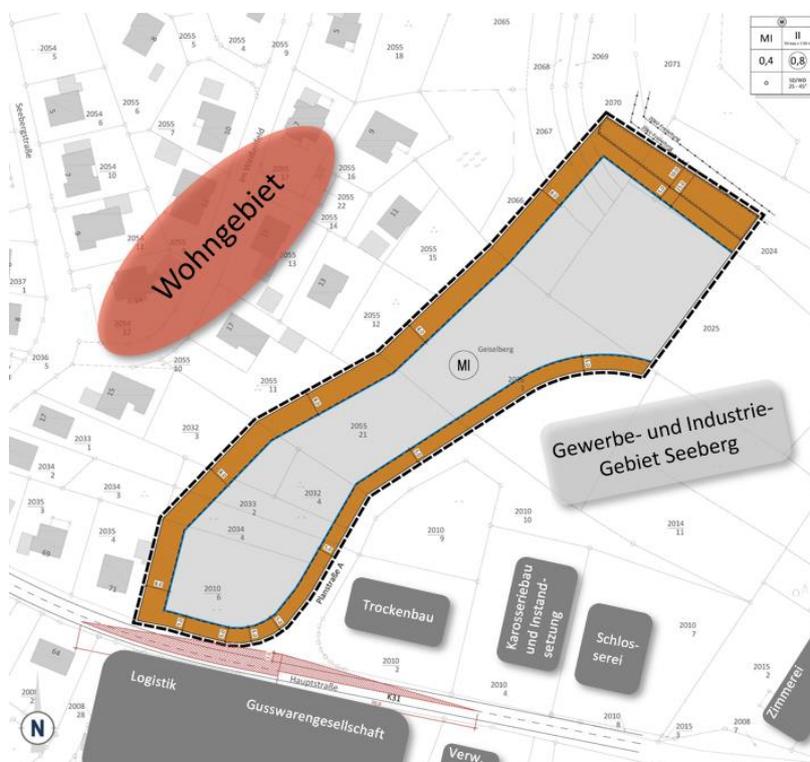
Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans bleiben unberührt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

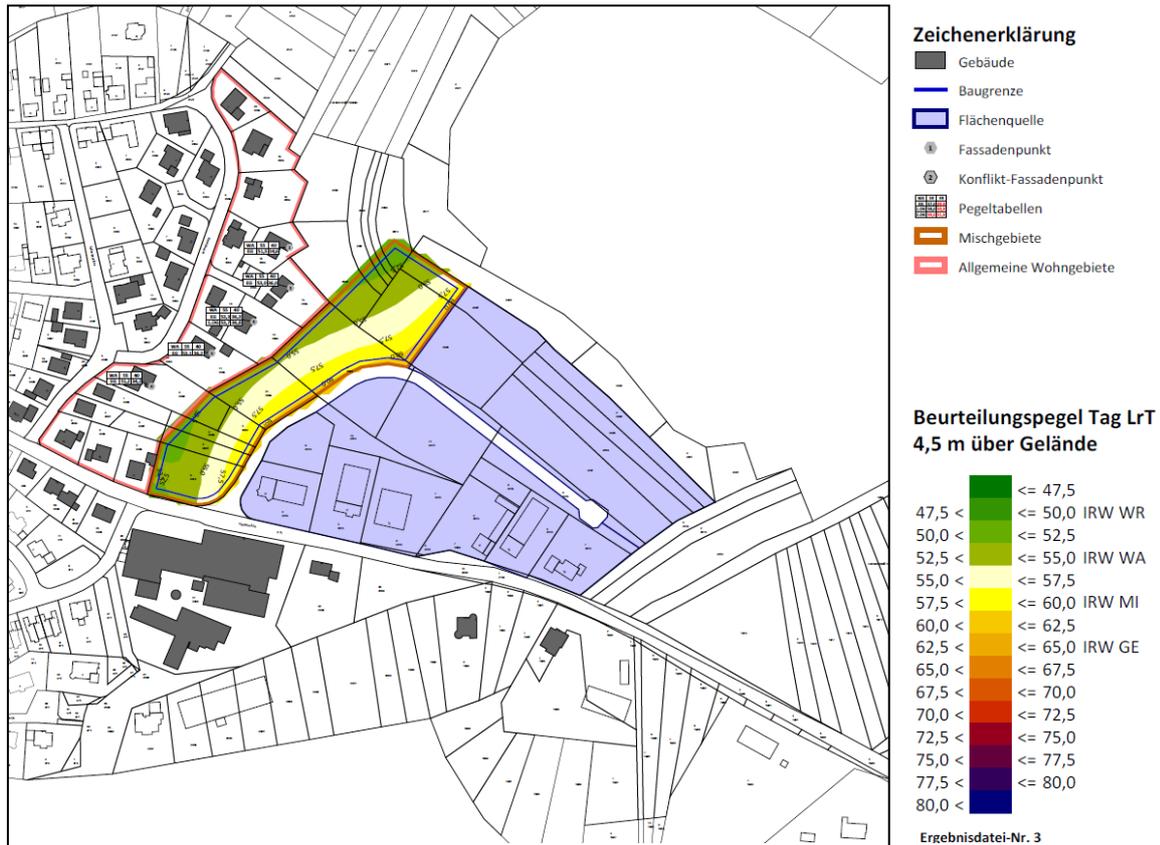
Da die Bebauungsplanänderung den Entfall eines Lärmschutzwalls zum Ziel hat, gilt es zu prüfen welche Auswirkungen diese Umplanung schalltechnisch für den umliegenden Bereich hat. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem direkt an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiet, zu dessen Schutz vor Lärmauswirkungen des im Bebauungsplan geregelten Gewerbe- und Industriegebietes, die Festsetzung des Lärmschutzwalls vorgesehen war.

Das im Änderungsbereich befindliche Mischgebiet grenzt direkt an gewerbliche Nutzungen an und ist derzeit unbebaut und noch nicht erschlossen. Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2018) befinden sich im näheren Umfeld des Gewerbegebietes eine kleinere Logistikfirma und ein Handwerksbetrieb in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich und dem angrenzenden Wohngebiet. Des Weiteren sind ein Karosseriebau und Instandsetzungsbetrieb, eine Schlosserei und eine Zimmererei im nahen Umfeld vorzufinden. In den Baugenehmigungsunterlagen aller Betriebe sind keine Hinweise auf die Erforderlichkeit des Lärmschutzwalls enthalten.



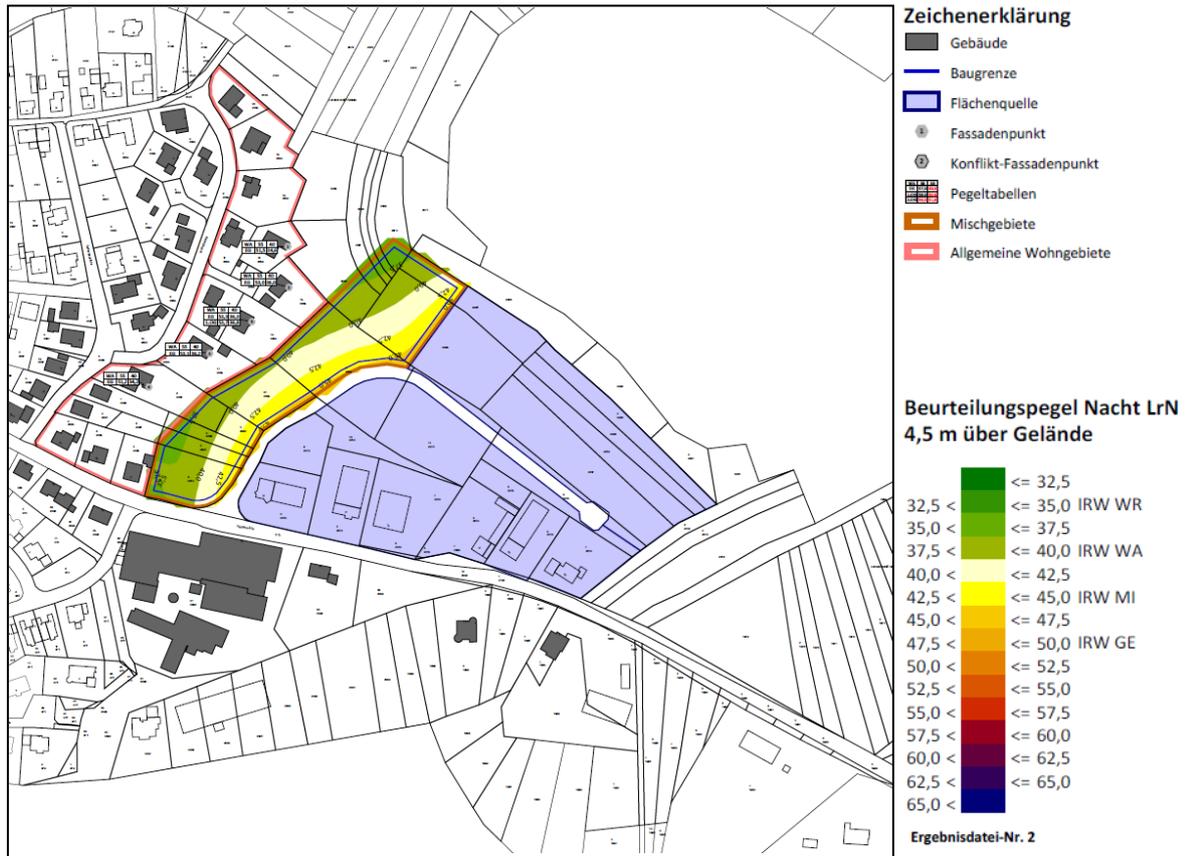
Darstellung Nutzungen in direkter Umgebung mit ausführlicher Auflistung der Art der Betriebe im Gewerbegebiet

Zur genaueren Beurteilung der Immissionsituation der durch das Gewerbe- und das Mischgebiet als Lärmquelle verursachten Immissionen, wurde eine schalltechnische Beurteilung beauftragt. Diese gilt als Beurteilungsgrundlage für die Realisierbarkeit der Wegnahme des Lärmschutzwalls im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung, 3. Änderung“.



Gewerbelärm im geplanten Mischgebiet und im vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet- Tag 06:00-22:00 Uhr -Rasterlärmkarte 4,5 m über Gelände im Mischgebiet- Beurteilungspegel an den vorhandenen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet

Im Rahmen der Schalltechnischen Einschätzung (vgl. oben dargestellten Planauszug) wurde der Gewerbelärm sowohl für das geplante Mischgebiet als auch an den vorhandenen Gebäuden des allgemeinen Wohngebietes am Tage (06.00- 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) ermittelt. Entscheidend für die Beurteilung ist der ermittelte Lärmpegel an der nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort. Hier wurde die Lärmausbreitung ohne Lärmschutzwall betrachtet. Aus dem Schalltechnischen Gutachten zur Tagessituation geht deutlich hervor, dass die durch DIN 18005 gesetzten Orientierungswerte sowohl für das geplante Mischgebiet als auch für das allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Demnach liegt der Pegel an der erstmöglichen Gebäudekante (vgl. Baugrenze) zwischen 57,5 und 60 dB(A) und somit unter dem Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete. Bereits an der vordersten Hauskante des bestehenden Wohngebiets liegt der Lärmpegel zwischen 50,0 und 52,5 dB(A) und somit ebenfalls unter dem Orientierungswert von 55,0 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Somit sind für den Tag bezüglich des Lärmpegels keine schädlichen Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten.



Gewerbelärm im geplanten Mischgebiet und im vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet- Nacht 22:00-06:00 Uhr- Rasterlärmkarte 4,5 m über Gelände im Mischgebiet- Beurteilungspegel an den vorhandenen Gebäuden im- Allgemeinen Wohngebiet

Auch aus der Betrachtung der Nachtwerte (vgl. obenstehenden Planauszug) geht hervor, dass die Orientierungswerte sowohl an der Baugrenze des geplanten Mischgebietes (Lärmpegel: 42,5-45,0 dB(A), Orientierungswert: 45,0 dB(A)), als auch an der vordersten Hauskante im allgemeinen Wohngebiet (Lärmpegel: 35,0- 37,5 dB(A), Orientierungswert: 40,0 dB(A)) unterschritten werden. Demnach bewirkt der Entfall des Lärmschutzwalls auch in der Nacht keine schädlichen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet durch die Schallausbreitung der Lärmquelle Gewerbegebiet.

Nach § 6 Abs. 1BauNVO: „[...] dienen [Mischgebiete] dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Aus dem Wortlaut „nicht wesentlich stören“ geht hervor, dass durch die nach §6 Abs.2 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Bauvorhaben keine erheblichen schädlichen Lärmimmissionen für das angrenzende Wohngebiet zu erwarten sind. Des Weiteren ist das dichte Aneinander grenzen von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eine übliche städtebauliche Situation, welche keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen mit sich bringt.

Die Wegnahme des Lärmschutzwalls im Zuge der geplanten 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ hat demnach keinen relevanten negativen Einfluss auf die umliegenden Bereiche.