

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0124/2005/1

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	14.07.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.07.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 69 I "Rheinufer Nord, 1. Teilbebauungsplan"
hier: Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB),
der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) und der
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Ergänzung der Vorlage Nr. 0124/2005

Beschlussempfehlung:

siehe Vorlage 0124/2005

Begründung:

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 02.05.2005 - 07.06.2005 öffentlich aus.

Frau Franziska Gmindner hat im Namen der Eigentümer des Industriebofs mit Schreiben vom 28.06.2006 Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Schreiben mehr als 3 Wochen nach Beendigung der First der Offenlage einging. Dennoch sollen die vorgetragenen Bedenken in die Abwägung eingestellt werden. Da die Anregungen erst nach Fertigstellung der Vorlage eingingen, werden diese Abwägungspunkte als Tischvorlage behandelt.

Anregungen zum „Lärmschutz“

Seitens einer der Eigentümerinnen des Industriebofs werden Bedenken hinsichtlich der Nachbarschaft zwischen Industriebof und geplanten Wohngebieten innerhalb des Bebauungsplanes Rheinufer - Nord, 1 Teilbebauungsplan geäußert. Man befürchtet, dass durch die noch zu errichtenden Wohnhäuser eine Beeinträchtigung des Industriebofs entstehen könnte und äußert sich besorgt über die Folgen möglicher Beschwerden der künftigen Bewohner des neuen Baugebietes.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Begründung

Während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Rheinufer-Nord, 1 Teilbebauungsplan“ wurde dem Gebot der Konfliktbewältigung hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung bereits Rechnung getragen.

Durch das Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem man u.a. die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms aufgrund des Industriebetriebs auf das Plangebiet untersucht hat. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Industriebetriebs wurde in der Zeit vom 26.03.2003 bis 29.03.2003 eine Dauermessung durchgeführt und ausgewertet. Die bestehende Situation wurde anhand der einschlägigen technischen Regelwerke ('Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998 in Konkretisierung der DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987) erfasst und bewertet.

Ausgehend von diesen Messungen wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet, das im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt wird.

Die durchgeführten Messungen kommen zu dem Ergebnis, dass auf Höhe des Erdgeschosses die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. für Mischgebiete von 60 dB(A) an allen schutzwürdigen Nutzungen des Plangebiets eingehalten werden.

Auf Höhe des 1. Obergeschosses und des 2. Obergeschosses wird östlich der geplanten mittleren Allee im Bereich der nördlichsten Gebäudezeile der geplanten Allgemeinen Wohngebiete der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in der Größenordnung von maximal 1 bis 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude sind ausschließlich die Nordostfassaden von Überschreitungen betroffen. An allen weiteren Fassaden wird der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten. Auch die privaten Gärten südlich der betroffenen Gebäudezeile sind, durch die Eigenabschirmung der Gebäude gemäß Gutachten nicht von einer Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte betroffen. Eine Bestandsaufnahme der Nutzungen innerhalb des Industriebetriebs hat gezeigt, dass in direkter Nachbarschaft zu den künftigen Wohngebäuden lediglich Wohn- und Lagernutzungen liegen.

Da die Lärmquellen des Industriebetriebs innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nicht beeinflusst werden können (dies ist auch nicht beabsichtigt), kommen passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudefassaden, an denen Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm auftreten, zum Einsatz. Durch eine planungsrechtliche Festsetzung (Bereich 1, siehe Planzeichnung) wird im Bebauungsplan geregelt, dass an den betroffenen Nordostfassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den geöffneten Fenstern aller Aufenthaltsräume eingehalten werden. Somit ist eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen dem vorhandenen Industriebetrieb und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen gegeben.

Unter der Annahme, dass der Industriebetrieb noch für einen längeren Zeitraum, gegebenenfalls auch auf Dauer besteht, gewährleistet das in den Bebauungsplan integrierte Schallschutzkonzept einerseits die Berücksichtigung der Betreiberinteressen der Eigentümer, andererseits kann so auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Gebietes Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan Rechnung getragen werden. Dementsprechend kann der Betrieb im Industriebetrieb in seiner jetzigen Form fortgeführt werden, so dass dessen Existenz nicht gefährdet ist. Von Einschränkungen für die vorhandenen Anlagen, so wie sie derzeit betrieben werden, ist nicht auszugehen. Bei über den Bestandsschutz hinaus gehenden gewerblichen Erweiterungen ist dagegen zu prüfen, ob Nachteile für die benachbarte neue Wohnnutzung entstehen. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass schon jetzt innerhalb des Industriebetriebs mehrere Wohngebäude bestehen auf die schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ Rücksicht genommen werden musste. Nach Angaben der Ecarius-Kirrmeier-Erben befinden sich aktuell innerhalb des Industriebetriebs 10

Werkwohnungen, insgesamt 20 Personen wohnen dort.

Ferner liegt es in der planerischen Absicht der Stadt langfristig auch auf Teilen des Areals des Industriedhofes eine Wohn- und Mischnutzung zu entwickeln. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits erfolgt. Selbst wenn aufgrund des Wohngebietes Rheinufer-Nord zukünftig gewerbliche Nutzungen in der Entwicklung über den vorhandenen Bestand hinaus eingeschränkt werden sollten, so wird dies im Rahmen der Abwägung akzeptiert, da die Stadt Speyer der Schaffung von Wohnraum eine hohe Priorität beimisst.

Ein „Schutz auf Vorrat“ im Hinblick auf die Garantie einer uneingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit für den Industriedhof kann somit gemäß geltender Gesetzeslage nicht planerisch zugesichert werden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass derzeit keine konkreten Erweiterungsabsichten des Industriedhofs, die über den Bestand hinausgehen bekannt sind, die in der Planung berücksichtigt würden könnten. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan weder für den Industriedhof noch für die das künftige Wohngebiet unzumutbare Beschränkungen hervorgerufen.

Speyer, den 06.07.2005