

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „OST, ÄNDERUNG 3“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2019

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Bisheriges Baurecht	4
5. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	5
6.1. Vorhandene Nutzung.....	5
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	6
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	6
6.4. Immissionsschutz	6
7. Planung	6
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2. Überbaubare Grundstücksfläche	6
7.3. Bauweise	7
7.4. Immissionsschutz	7
7.5. Verkehrserschließung.....	10
7.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7.7. Grünordnung.....	10
8. Bodenordnung	11
9. Verfahrensvermerke	12

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortslage Harthausen beidseits der Adolf-Cuntz-Straße südlich der Speyerer Straße.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 5892/14, 5892/3 und 5892/5

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 5914

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 5914 und 5894 sowie durch eine Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 5827 auf die südöstliche Ecke des Flurstücks 5815/2

im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1794/9 und 5893.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

5815/2, 5825, 5825/1, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830 und 5893 (Adolf-Cuntz-Straße, teilweise).

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Harthausen hat in ihrem Bebauungsplan „Ost“ für die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Festsetzung ist einerseits aus heutiger Sicht rechtlich problematisch, da sie als Schallschutzfestsetzung und nicht als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen wurde. Andererseits werden die maximal zulässigen Schallemissionen zumindest im Nachtzeitraum nicht ausgeschöpft, führen aber zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten angrenzender Flächen.

Daher soll die Emissionskontingentierung in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen des Bebauungsplangebiets „Ost“ insgesamt neu gefasst und zumindest für den Nachtzeitraum reduziert werden.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Daher wird weder eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden noch ein förmlicher Umweltbericht erforderlich.

4. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ost“ der Ortsgemeinde Harthausen aus dem Jahr 2001.

Dieser setzt für den Bereich des Planungsgebiets ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Für die Flächen GE1 und GE2 sind zudem immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt worden. Diese betragen für das GE1 tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Für das GE2 ist ein IFSP tags von 60 dB(A) festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ost“

5. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist – bis auf ein Grundstück – bereits durch gewerbliche Nutzungen bebaut. Westlich der Adolf-Cuntz-Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagerter Stellplatzanlage. Ein ursprünglich dort vorhandener Drogeriemarkt wurde zwischenzeitlich wieder geschlossen. Eine immissionsschutzrechtlich relevante nächtliche Betriebstätigkeit ist dort nicht gegeben.

Östlich der Adolf-Cuntz-Straße befindet sich im Norden ein Bauunternehmen mit zugehörigem Wohngebäude. Eine immissionsschutzrechtlich relevante nächtliche Betriebstätigkeit ist dort nicht gegeben.

Die sonstigen Grundstücke sind mit Kleingewerbebetrieben und einem Gästehaus bebaut. Diese Betriebe wären von ihrem Störgrad alle auch in einem Mischgebiet zulässig.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Adolf-Cuntz-Straße verkehrlich erschlossen. Die Adolf-Cuntz-Straße bindet unmittelbar nördlich des Planungsgebiets an die Speyerer Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz an.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erfolgt ebenfalls über die in der Adolf-Cuntz-Straße verlaufenden Leitungen. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich gefasst und in die südlich des Planungsgebiets liegende zentrale Rückhaltemulde abgeleitet. Soweit das Niederschlagswasser dort nicht versickert, erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Wooggraben.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen des Planungsgebiets stellen sich als gewerblich genutzte Baugrundstücke mit zum Teil hohen Versiegelungsgrad dar. Landespflegerisch bedeutsame Vegetationsstrukturen oder Biotopbereiche bestehen nicht.

6.4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Ost“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit einer gewerblichen Baulandentwicklung mit den umgebend bestehenden und geplanten Nutzungen geprüft.

Ergebnis der Prüfung war, dass sich für das geplante Gewerbegebiet sich bei einer Ansiedlung üblicher Gewerbebetriebe zur Tageszeit keine Einschränkungen ergeben. Zur Nachtzeit war laut dem damaligen Gutachten zum Schutz der südlich geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² einzuhalten, während im südlichen Bereich ein Nachtbetrieb auszuschließen war.

Die Empfehlungen des damaligen Gutachtens wurden durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt.

7. Planung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem bisherigen Planungsrecht unverändert.

7.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Der bestehende Einzelhandelsmarkt überschreitet jedoch an mehreren Stellen die ursprünglich festgesetzten Baugren-

zen. Da hierdurch keine städtebaulichen Konflikte aufgetreten sind, werden die Baugrenzen dort entsprechend an den tatsächlichen bestand angepasst.

7.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben gegenüber dem bisherigen Planungsrecht unverändert.

7.4. Immissionsschutz

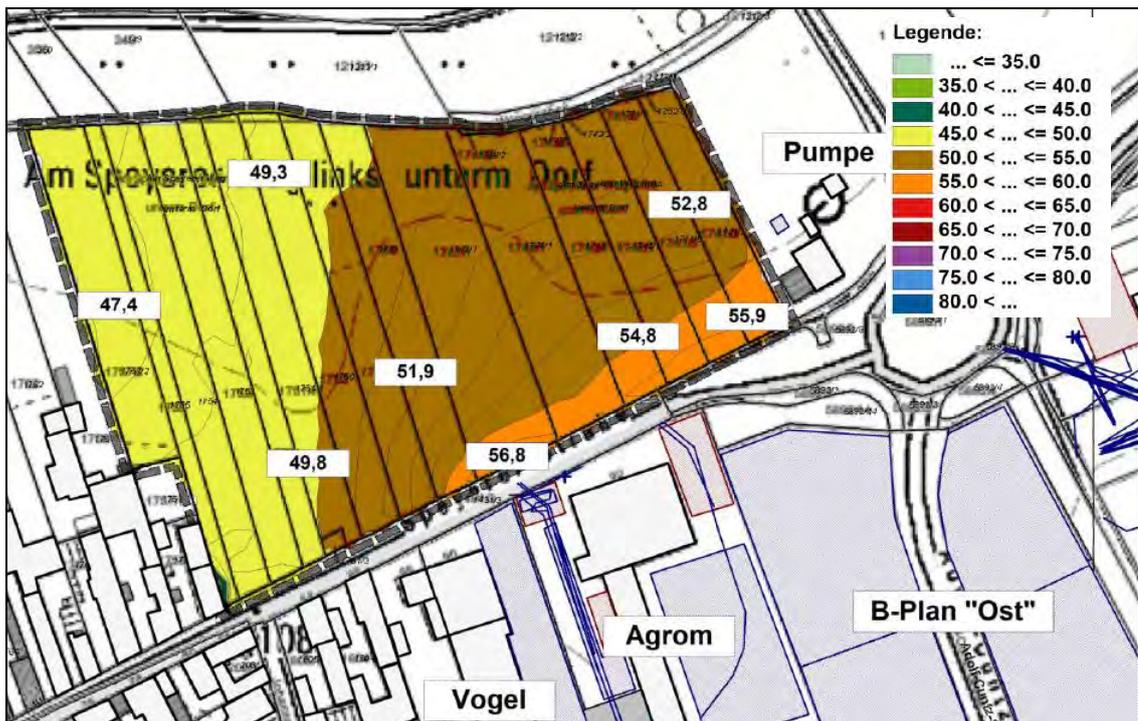
Im Rahmen der weiteren städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Harthausen ist angesichts der bestehenden erheblichen Wohnbaulandnachfrage eine Entwicklung einer Wohnbauflächen zwischen Speyerer Straße und Wooggraben nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ost“ geplant. Eine wohnbauliche Entwicklung dieses Bereichs war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Ost“ nicht absehbar und wurde daher auch im Rahmen des damaligen Schallgutachtens nicht berücksichtigt.

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Lärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 11.08.2019“). Bei den in Hinblick auf Immissionen relevanten gewerblichen Nutzungen handelt es sich um den Gemüseanbaubetrieb Geil GmbH, die Agrom Agrartechnik GmbH, eine landwirtschaftlich genutzte Halle nördlich des Plangebietes sowie gewerblich genutzte Flächen beidseitig der Adolf-Cuntz-Straße (Einzelhandel etc.). Im Osten des Plangebietes befindet sich weiterhin eine Regenrückhalteanlage mit Pumpstation.

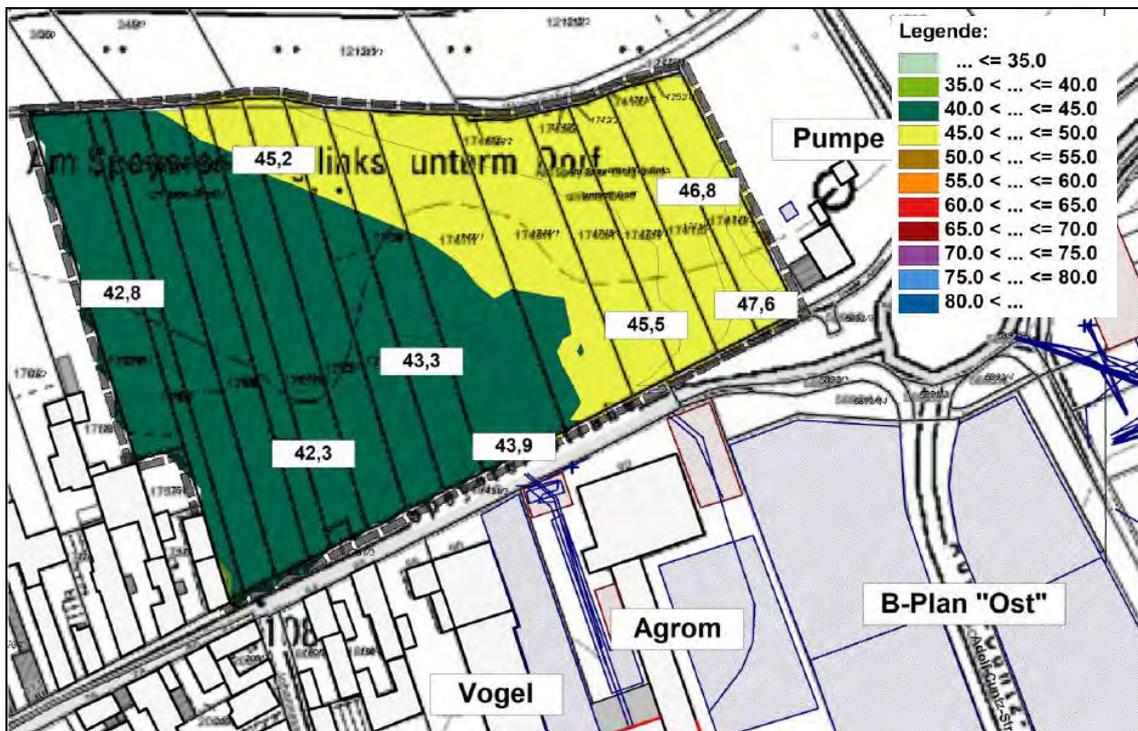
Die Summe der von den gewerblichen Schallquellen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreitet laut Gutachter den geltenden schalltechnischen Orientierungswert (SOW) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von $SOW_{tag} = 55 \text{ dB(A)}$ im Süden und Südosten des Plangebietes um bis zu 2 dB.

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von $SOW_{nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ im Süden und Osten rechnerisch um bis zu 12 dB überschritten. Die Überschreitungen decken bei freier Schallausbreitung nahezu das gesamte Plangebiet ab.

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Ost, Änderung 3“
Entwurfssfassung vom 27.11.2019



Gewerbelärm Tag gesamt, 3m über Gelände



Gewerbelärm Nacht gesamt, 3m über Gelände

Alleine durch das Gewerbegebiet „Ost“ werden bei Ausschöpfung der gemäß Bebauungsplan zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel im Bereich des geplanten Wohngebiets im Tagzeitraum der geltende Schalltechnische Orientierungswert SOWtag = 55 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 um

mindestens 1 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum wird dagegen der geltende Schalltechnische Orientierungswert SOWnacht = 40 dB(A) in der Südostecke um maximal 3 dB überschritten.

Um das geplante Wohngebiet realisieren zu können, werden daher verschiedene Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. In Bezug auf das Gewerbegebiet „Ost“ schlägt der Schallgutachter vor, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Schallabstrahlung im Nachtzeitraum im nördlichen Teilbereich (GE 1) um 5 dB auf 45 dB(A)/m² zu reduzieren. Zugleich empfiehlt er, darüber nachzudenken, ob es sinnvoll, ist im südlichen Teilbereich (GE 2) im Nachtzeitraum keine Schallabstrahlung zuzulassen. Dies ist in der Praxis nicht einzuhalten, da dann auch die Heizungsanlage im Winter ausgeschaltet werden müsste. Es wird daher vom Schallgutachter vorgeschlagen, im GE 2 im Nachtzeitraum einen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 30 dB(A)/m² oder 35 dB(A)/m² festzusetzen.

Da die vorhandenen Betrieb im Planungsgebiet im Nachtzeitraum den gemäß Bebauungsplan zulässigen Rahmen nicht ausschöpfen, wird der Empfehlung des Schallgutachters gefolgt. Die zulässigen Emissionskontingente wurden unter Beachtung der in der Umgebung geplanten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Die Berechnung der maximal zulässigen Emissionskontingente erfolgte nach DIN 45691 und somit ohne Berücksichtigung der Luftabsorption und Bodendämpfung.

Daher werden für das Plangebiet folgende Veränderungen der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen:

Teilfläche	LEK in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE 1	60 (unverändert)	45 (statt bislang 50)
GE 2	60 (unverändert)	35 (statt bislang 0)

Eine Einschränkung der tatsächlichen Betriebstätigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Betriebe erfolgt durch diese Änderung nicht.

In diesem Zusammenhang werden zudem die bisherigen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen künftig als Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und in Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen an die Festsetzung neu gefasst.

Im Plangebiet werden somit nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Schallemission die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Höhere Emissionen sind dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche unter Berücksichtigung von pegelmindernden Abschirmungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg das dem Be-

triebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten unterschreitet. Das zulässige, von dem geplanten Betrieb einzuhaltende Immissionskontingent berechnet sich an den gewählten Immissionsorten über die Grundstücksgröße und das geltende Emissionskontingent. Die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ist im Rahmen der bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen. Als schallpegelmindernd können bei dieser Ausbreitungsrechnung nach DIN 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999“ der Geländeverlauf, bestehende Gebäude und Schallschirme etc. berücksichtigt werden.

Um den Nachweisaufwand im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geringer zu halten, wird künftig auch eine Bagatellgrenze geregelt. Da ein Vorhaben, dessen Immissionspegel den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten im Immissionsbereich um mindestens 15 dB unterschreitet, keine relevante Erhöhung der Gesamtimmission bewirkt, kann in diesem Fall auf einen weitergehenden Nachweis verzichtet werden.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die ein Emissionskontingent festgesetzt ist, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

7.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Im Bebauungsplan wird allerdings – da die Straße bereits hergestellt ist - künftig auf eine Darstellung der Straßenraumgliederung verzichtet.

7.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nicht als städtebaulich erforderlich angesehen und dementsprechend nicht vorgenommen.

7.7. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft neu zugelassen. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

8. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung wurde auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans durchgeführt. .

9. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Harald Löffler	Harthausen, den
9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Harald Löffler	Harthausen, den