

E N Z K R E I S

„Bebauungsplan HEIMIG - 3. Änderung“

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

(Fassung vom 10.11.2016)

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Birkenfeld beabsichtigt mit der III. Änderung des Bebauungsplans 'Heimig' die Änderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Art der baulichen Nutzung BauNVO) des gemeindeeigenen Restgrundstücks (Flst. Nr. 2855) am Kirchweg.

Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1) ausgewiesen.

Eine rein gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten.

Mit dem Ziel einer zeitnahen Realisierung beabsichtigt die Gemeinde Birkenfeld in diesem Bereich ein Wohngebäude (sozialer Wohnungsbau) zu erstellen.

Hierzu ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von GE (Gewerbegebiet) nach MI (Mischgebiet) erforderlich.

Im Rahmen einer abschließenden Quartiersentwicklung der vorhandenen Gewerbenutzungen im Nord-Westen, sowie der schon bestehenden Wohn- und Mischnutzungen entlang des Kirchwegs und der nordöstlichen Bebauung der Panoramastraße, ist die vorgesehene Wohnbebauung auch städtebaulich sinnvoll. Der Kirchweg erhält durch den „Lückenschluss“ eine gestalterische Aufwertung am Ortseingang von Birkenfeld.

Die dortige Innenentwicklung kann hiermit weitgehend abgeschlossen werden.

Für Teilbereiche des Plangebietes sind außer der Wohnnutzung auch andere im MI zulässige und verträgliche Nutzungen vorstellbar.

2.0 Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes und ggf. weiterer im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen auf dem Flurstück Nr. 2855 geschaffen werden.

3.0 Umfang und Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung

Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „HEIMIG 2. Änderung II“.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich betrifft das Flst. Nr 2855.

Die Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch rot gestrichelte Bandierung.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

im Nord-Westen durch	Flst. Nr. 2856 (GE und GEE1)
im Nord-Osten durch	Flst. Nr. 2856 (GE)
im Süd-Osten durch	Flst. Nr. 2982 (Kirchweg öff. Verkehrsfläche)
im Süd-Westen durch	Flst. Nr. 2868 (MI Wohnbebauung)

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung beträgt ca. 2.900 qm.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen - Änderungen:

Im Bebauungsplan ist für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des „Bebauungsplans HEIMIG“ festgesetzt:

4.01 Die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO -Baugebiete)

Bestehende Festsetzung: GEE1

Neue Festsetzung: MI (Mischgebiet § 6 BauNVO)

4.02 Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Bestehende Festsetzung: 0,8

Neue Festsetzung: 0,4

4.03 Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Bestehende Festsetzung: --

Neue Festsetzung: 0,8

4.04 Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Bestehende Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse bei MI II

Neue Festsetzung: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden durch Wandhöhe (WH max.) und Firsthöhe (FH max.) festgelegt. Die zulässigen Höhenangaben und die Bezugshöhe an der Bezugslinie <-- BL--> sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (Nutzungsschablone / Bezugslinie)

4.05 Die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 + 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (§23 (3) BauNVO festgesetzt und wird wie folgt geändert:

Bestehende Festsetzung: Bestehende Baugrenzen entfallen

Neue Festsetzung: Der Verlauf der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) wird entsprechend dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen – unverändert:

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 bis 15 BauNVO -Baugebiete)

Die grundsätzlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die grundsätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 + 23 BauNVO)

Die grundsätzlichen Festsetzungen zur Bauweise, und der überbaubaren Grundstücksfläche (§§ 22 + 23 BauNVO) bleiben unverändert.

In der 3. Änderung des „Bebauungsplans HEIMIG“ werden für das Plangebiet gemäß 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 4.1 bis 4.05 Festsetzungen entsprechend der geplanten Nutzung getroffen.

Festsetzungen / Bauvorschriften / Hinweise / Anlagen - Unverändert:

Die folgenden Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bebauungsplan HEIMIG 2. Änderung“ im Änderungsbereich bleiben unverändert.

- 3.0 Grünordnerische Festsetzungen
- 4.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 5.0 Hinweise
- 6.0 Anlagen

6.0 Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB (Immissionsauswirkungen)

1. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(1) An der nordwestlichen Baugrenze des Mischgebietes sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109 Ziffer 4.1 Anmerkung 1) von Wohnungen (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sowie Balkone, offene Loggien oder Terrassen auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen unzulässig.

Ausnahmsweise können dort Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn vor den Fenstern baulich-technische Maßnahmen, z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, Festverglasungen oder mehrschalige Wandkonstruktionen, angeordnet werden.

(2) An der nordwestlichen Baugrenze im Mischgebiet ist zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen der Lärmpegelbereich LPB III festgesetzt. Hier ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen des festgesetzten Lärmpegelbereiches nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden.

Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 anzuwenden Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß) in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30

2. Begründung

Auf das Planungsgebiet wirken von Westen und Südwesten die Anlagen- und Betriebsgeräusche der benachbarten Gewerbebetriebe inner- und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heimig" ein.

Die ausgehenden Anlagengeräusche entstehen vorwiegend durch Lieferverkehre, Lkw-Ladetätigkeiten, Mitarbeiter-Fahrbewegungen, den Betrieb von Gabelstaplern und Lüftungsgeräten.

Die Gewerbelärmimmissionen belasten bereits die bestehende Wohnbebauung. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bzw. 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete werden heute an der vorhandenen Bebauung am Kirchweg bzw. der Heimig- oder Panoramastraße sowohl am Tag als auch in der Nacht gerade eingehalten.

Der Gemeinde werden jedoch immer wieder Nachbarschaftsbeschwerden über unzulässige Anlagen- oder Betriebsgeräusche vorgetragen, was auf bestehende Lärmkonflikte rückschließen lässt.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm bzw. die gleichlautenden Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für das geplante Mischgebiet, das näher an die bestehende gewerbliche Bebauung heranrückt, werden am nordwestlichen Rand des Plangebietes am Tag um bis zu 2 dB(A) überschritten, in der Nacht gerade eingehalten. Im Südwesten des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht gerade eingehalten.

Bei Betrachtung einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen, die z.B. beim Lösen der Betriebsbremse eines Lkw auf den westlich des Mischgebietes angrenzenden Gewerbeflächen auftreten können, lässt sich feststellen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm am Tag eingehalten, nachts hingegen deutlich überschritten werden.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Geschossen der geplanten Bebauung im Mischgebiet einhalten zu können, wäre die Errichtung einer ca. 10 m hohen Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich, die weder mit verhältnismäßigem Aufwand, noch städtebaulich vertretbar zu errichten ist.

Um den entstehenden Lärmkonflikt zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der heranrückenden Wohnbebauung zu lösen, wird festgesetzt, dass an der Nordwestseite des Mischgebietes keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Wohnungsgrundrisses mit Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Fassadenseite des jeweiligen Baukörpers, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Neben einer strikten Grundrissorientierung (z.B. Laubengangerschließung an der lärmexponierten Nordwestseite) kommen baulich-technische Maßnahmen in Frage (Gebäudeeigenabschirmung, Prallscheiben vor Fenstern, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, mehrschalige Wandkonstruktionen), so dass 0,5 m vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zuverlässig eingehalten werden und somit keine Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm entstehen.

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen sind weitere Maßnahmen am Gebäude zum Schutz der Bebauung vor den Geräuschbelastungen durch den Gewerbelärm erforderlich. Als Schallschutzmaßnahme wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) an zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen der Nordwestseite der Gebäude vorgesehen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989. In der DIN 4109 werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, für Decken und Dächer sowie für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Durch die Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes hergestellt und zudem Eingriffe in die Bestandsrechte der angrenzenden Betriebe ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen basieren auf dem Fachgutachten (Fachbeitrag Schall) des Büros MODUS CONSULT vom Oktober 2016.

(vergl. Gutachten Seite 15, Ziff. 5.3 Vorschlag für textliche Festsetzungen)

Das o.g. Fachgutachten Schall des Büros MODUS CONSULT ist Verfahrensbestandteil und der Planänderung als **Anlage FG 02** (Fachbeitrag Schall) beigelegt.

7.0 Verfahren der Planänderung

Im Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter diesen Voraussetzungen ist für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Bei der Bebauungsplanänderung werden private Eigentumsverhältnisse nicht berührt (she. 6.0 Bodenordnung).

Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

8.0 Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse

Die Bodenordnung ist durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren abgeschlossen.

Das Flst. Nr. 2855 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Birkenfeld.

9.0 Umweltprüfung / Umweltbericht

Es wird keine Zulässigkeit von Verfahren, die einer UVP-Pflicht unterliegen, begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6. Nr. 7 (b) BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis fachgutachterlich überprüft.

Die Erkenntnisse und Ergebnisse sind in der

„Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG“

des Planungsbüros Beck und Partner / Karlsruhe vom 20.04.2016 verzeichnet.

Das Fachgutachten ist Verfahrensbestandteil und wird der Planänderung als **Anlage FG 01** (Fachgutachten Artenschutz) beigelegt

10.0 Erschließung

Das Flurstück Nr. 2855 wird vom Kirchweg erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Kirchweg über 2 Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Verschiebungen (Lage) sind ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Die Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikationsanlagen, etc.) sind im Kirchweg vorhanden. Über entsprechende Anschlüsse kann die Versorgung des Grundstücks erfolgen.

Die Erschließung des Planbereichs ist somit gesichert.

11.0 Kosten

Die Kosten der Planänderung und der Erschließung trägt die Gemeinde Birkenfeld.

12.0 Anlagen

Anlage **FG 01** Fachgutachten Artenschutz

Anlage **FG 02** Fachbeitrag Schall

Birkenfeld, den 03.02.2017


.....
Martin Steiner, Bürgermeister



S P A

Architekten - Stadtplaner - Ingenieure
75305 Neuenbürg Bahnhofstrasse 40

Neuenbürg, den 03.02.2017


.....
(Unterschrift)