

GEMEINDE NIESTETAL
OT SANDERSHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Bettenhäuser Feld"

2. Änderung gem. § 2 BauGB
in Textform

INHALT

| | | |
|-----|---------------------------------------|----|
| § 1 | Planungsziel, Geltungsbereich | 02 |
| § 2 | Textliche Festsetzung | 03 |
| § 3 | Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke | 03 |
| | Erläuterung | |
| 1. | Anlaß, Zweck | 05 |
| 2. | Schalltechnische Untersuchung | 06 |
| 3. | Begründung der textlichen Festsetzung | 06 |

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller Dipl.-Ing. Architekt
 Städtebauarchitekt SRL

Sybille Schenk Dipl.-Ing. Architektin

BAS Kassel
Goethestr. 67
34119 Kassel
Tel. (0561) 710404
Fax (0561) 710405

BAS Schwalmstadt
Bahnhofstraße 20
34613 Schwalmstadt
Tel. (06691) 23355
Fax (06691) 25692

§ 1 Planungsziel, Geltungsbereich

Das Planungsziel ist die Verhinderung der Ansiedlung stark emittierender Gewerbebetriebe als eine Maßnahme zur Lärminderung aus Anlaß einer geplanten Wohn- und Mischbaunutzung im angrenzenden östlichen Bereich des Bettenhäuser Feldes.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flurstücke in der Flur 8 der Gemarkung Sandershausen und wird umgrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 9/3 |
| Im Osten | durch die westliche Grundstücksgrenze der Wegeparzelle des „Kreuzweges“ (Flurstück 69/1), die südliche Grundstücksgrenze der Wegeparzelle „Am Wackelstein“ (Flurstück 70/5) und die westliche Grundstücksgrenze der Wegeparzelle der „Werner-Bosch-Strasse“ (Flurstück 72/1) |
| Im Süden | durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 31/1 und 34/3 (neu aufgeteilt in 34/4 und 34/5), dabei die Wegeparzelle 71/11 querend |
| Im Westen | durch eine gedachte Linie westlich des „Kreuzweges“ in einem Abstand von 60 m, parallel verlaufend zur westlichen Grundstücksgrenze des „Kreuzweges“ (einschließlich des dazugehörigen Gehweges), beginnend von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 9/3 bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 34/3 (neu aufgeteilt in 34/4 und 34/5). |



§ 2 Textliche Festsetzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Bettenhäuser Feld“ gilt für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung:

Das Gebiet ist **GE_{em}** (emissionsarmes Gewerbegebiet). Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verfahrensvermerke

1. Dieser Bebauungsplan ist durch Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 18.03.1996 gem. § 2 BauGB aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 05.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Niestetal, den 24. OKT. 1997
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 05.12.1996 statt in der Zeit vom 16.12.1996 bis zum 24.01.1997.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 BauGB an der Aufstellung beteiligt.

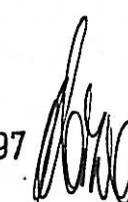
Niestetal, den 24. OKT. 1997
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Erläuterung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am 12.06.1997 in der Zeit vom 23.06.1997 bis zum 31.07.1997 öffentlich ausgelegen.

Niestetal, den 24. OKT. 1997
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan wurde gem § 10 BauGB i.V.m. § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung am 11.09.1997 als Satzung beschlossen.

Niestetal, den 24. OKT. 1997
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



5. Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

Reiter



Genehmigung vom
Der Regierungspräsident

6. Das Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 22. Jan. 1998 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 22. Jan. 1998 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.



Niestetal, den 22. Jan. 1998
Der Gemeindevorstand

Merwar
Bürgermeister



Erläuterung

1. Anlaß, Zweck

Anlaß zur Änderung ist die in der Gemeinde Niestetal anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde hat deshalb in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Nachverdichtung und Baulückenschließung unterstützt und soweit wie möglich für kleine innerörtliche Flächen durch Bebauungspläne Baurecht geschaffen. Weitere Reserven in nennenswertem Umfang sind nicht mehr zu mobilisieren.

In der Ortslage Sandershausen steht mit dem „Bettenhäuser Feld“ eine ca. 13 ha große Fläche noch zur Verfügung, die derzeit vorwiegend durch Erwerbsgartenbau und Landwirtschaft genutzt wird. Die Umgebung ist in der Gemarkung Niestetal im Osten und Norden durch Wohnbebauung und im Westen durch Misch- bzw. Gewerbeflächen festgelegt. Im Süden (Gemarkung Stadt Kassel) grenzt in einem schmalen Bereich ebenfalls Wohnbebauung und z.T. direkt gewerbliche Nutzung an.

Ursprünglich war es die Planungsabsicht der Gemeinde, hier die Wohnbebauung nur am Rand zu arrondieren und insbesondere die Option für zusätzliche Gewerbeflächen offenzuhalten. Die Regelung des Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe hätte in diesem Fall evtl. durch bauliche und rechtliche Maßnahmen im Gebiet gefunden werden können.

Die Anpassung der Planung an die Entwicklung hat eine Veränderung der Prioritäten notwendig gemacht. Es ist absehbar, daß mittelfristig der Bedarf für Wohnbebauung größer und nachhaltiger sein wird als ursprünglich angenommen wurde. Zu seiner Deckung stehen keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung. Deshalb hat die Gemeindevertretung am 15.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet Bettenhäuser Feld“ mit der Absicht beschlossen, planungsrechtlich soweit wie möglich Flächen für neue Wohnbauplätze zu sichern und die Erweiterung und Regelung gewerblicher Ansiedlungen in diesem Rahmen verträglich damit abzustimmen.

In der Vorklärung zu dem neuen Bebauungsplan wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden Probleme durch die Vorbelastung mit gewerblichen Schallemissionen aus der Umgebung deutlich, die durch planerisch-rechtliche Festlegungen zu klären sind. Deshalb ist eine Ergänzung auch für einen Teilbereich des benachbarten Niestetaler Gewerbegebietes notwendig.

2. Schalltechnische Untersuchung

Für das benachbarte neue Baugebiet sind Lärmemissionen aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Bettenhäuser Feld“ zu erwarten. Zur Beurteilung der Belastung und der Erarbeitung entsprechender Planungsleitlinien wurde von der Gemeinde Niestetal eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom TÜV Rheinland vorgelegt (TÜV Rheinland, Schalltechnische Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet Bettenhäuser Feld“ der Gemeinde Niestetal, Kassel, 1995). Überprüft wurden die Faktoren Gewerbelärm und Verkehrslärm.

Ergebnisse in Bezug auf den Gewerbelärm

Inhaltlich wird in den Richtlinien der vom Gewerbe ausgehende Lärm erheblich schärfer bewertet als der Verkehrslärm. Bemessungsgrundlage sind u.a. Spitzenwerte, die jeweils regelmäßig - und in mind. einer Stunde in der Woche - auftreten und am offenen Fenster zu messen sind. Grundlage der Bewertung sind Messungen und plausible Prognosewerte.

Gegenwärtig bestehen Probleme nur in den Nachtstunden (zulässig $WA = 40 \text{ dB(A)}$ / $MI 45 = \text{dB(A)}$). Der Ist-Zustand, einschließlich der Möglichkeiten der plangegebenen Vorbelastungen, läßt ohne zusätzliche Regelungen in unmittelbarer Nähe keine Ausweisung als Mischgebiet (MI) und nahezu im gesamten künftigen Planungsbereich kein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu. Insbesondere im Westen am Kreuzweg werden in einem Teilbereich derzeit schon die entsprechenden Werte überschritten. Zusätzliche und veränderte Nutzungen - derzeit plangegeben noch möglich - könnten das Problem verschärfen.

Das Gutachten nennt als eine wirksame Maßnahme zur Lärminderung die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln

| | | |
|--------------|---------------------|----------|
| L_w tags | (6.00 - 22.00 Uhr) | 60 dB(A) |
| L_w nachts | (22.00 - 6.00 Uhr) | 45 dB(A) |

im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Bettenhäuser Feld“ vor. Ziel wäre die dauerhafte Eingrenzung aller zur Zeit möglichen plangegebenen Vorbelastungen. Die belastungsarme Zone könnte damit verschoben und vergrößert werden (von Osten in Richtung Westen).

Alternativ könnte auch ein Lärmschutzwall (5 m hoch, möglichst nah an der Lärmquelle) am Kreuzweg im Nahbereich eine ähnliche Wirkung erzielen. Topographisch ist die Lage für bauliche Schutzmaßnahmen wenig geeignet.

Durch das direkt benachbarte Gewerbegebiet der Stadt Kassel sind auch bei Nutzung der freien Grundstücke keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die zulässigen Obergrenzen werden von den vorhandenen Betrieben schon „ausgeschöpft“.

Ergebnisse in Bezug auf den Verkehrslärm

Auch durch Verkehrslärm treten mit Ausnahme kleiner Teilbereiche im Südwesten Belastungen auf. Sie erfordern für Wohnzwecke Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, d.h. eine bauliche Dämmung der Lärmimmissionen. Es gelten unterschiedliche Auflagen für zwei Teilbereiche:

- I. Im Süden des Plangebietes $R_{w,res}$ von 35 dB
- II. Im Norden des Plangebietes $R_{w,res}$ von 30 dB

Planungsergebnisse

Durch die gleichzeitige Anwendung der Maßnahmen zur Eingrenzung des Gewerbe- und des Verkehrslärms, in Verbindung mit einer zusätzlichen „Pufferung“ durch Flächenausweisungen im neuen Bebauungsplan:

- emissionsarmes Gewerbe - wie in einigen, nicht veränderungsbedürftigen Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 19 -
- Mischgebiet
- Grünzone,

könnte beim gegenwärtigen technischen und rechtlichen Stand der größte Teil der zur Verfügung stehenden Fläche für Wohnzwecke genutzt werden.

3. Begründung der textlichen Festsetzung

Die Festsetzung dient der Verhinderung der Ansiedlung stark emittierender Gewerbebetriebe als eine Maßnahme zur Lärminderung aus Anlaß einer geplanten Wohn- und Mischbaunutzung im angrenzenden Bereich des Bettenhäuser Feldes. Das Änderungsgebiet wird damit im Prinzip in gleicher Weise eingestuft wie die übrigen schon vorhandenen emissionsarmen Gewerbebereiche (GE₁ - Gebiete) des Bebauungsplanes. Die Nr. 2 der textlichen Festsetzungen hat dort dasselbe planerische Ziel der Einschränkung der Emissionen (Zitat: „Für den Bereich des GE₁ - Gebietes wird festgelegt, daß nur emissionschwache Betriebe, z.B. holzverarbeitende Betriebe, Werkzeugmacher, Handelsbetriebe und Betriebe mit vergleichbarem Emissionswert zulässig sind.“).

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, daß bereits Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist, die hinsichtlich Lärm durch Gewerbeemissionen vergleichbar belastet ist. Der planerischen Abwägung und Entscheidung liegt in Bezug auf die vorhandene und die neu geplante „heranrückende Wohnbebauung“ die Einschätzung zugrunde, daß sowohl den vorhandenen als auch den neu heranrückenden Anwohnern, nach dem Gebot der Rücksichtnahme auf den Bestand der genehmigten Betriebe, erhöhte Immissionen zugemutet werden müssen und können. In Kenntnis der bestehenden genehmigten Gewerbebetriebe und deren Emissionen können die hinzukommenden Anwohner nicht verlangen, daß die Emissionen unter die gegebene Vorbelastung abgesenkt werden.

Gleichzeitig ist es die planerische Absicht, keine zusätzlichen Belastungen mehr entstehen zu lassen. In dem neuen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet Bettenhäuser Feld“ werden auch deshalb entsprechende Maßnahmen festgesetzt (siehe: Planungsergebnisse in Punkt 2).

Obwohl der Gewerbelärm - im Gegensatz zum Verkehrslärm - grundsätzlich im Freien (bei geöffnetem Fenster) zu messen ist, liegt der Planung dort die Einschätzung zugrunde, daß die Bündelung aller Planungsmaßnahmen dem Anliegen der Schaffung „gesunder Wohnverhältnisse“ ausreichend Rechnung trägt. Die Situation ist in dieser Hinsicht vergleichbar mit schon vorhandener Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe und im engeren Umfeld in Niestetal und Kassel. Der „passive Lärmschutz“ wird in der Abwägung als zusätzliches Argument dafür gewertet, daß die „heranrückende Wohnbebauung“ Schutzmaßnahmen zu ihren Lasten in erheblichem Umfang vornimmt und daß damit konkret zur Konfliktvermeidung beigetragen wird.

Es entstehen keine einseitigen, unzumutbaren Belastungen für die Betriebe. Die Verteilung der Belastung ist inhaltlich begründet und abgewogen. Sie müssen zugemutet werden, um die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Gemeinde stehen keine vergleichbaren Wohnbauflächen zur Verfügung und der Bedarf ist erheblich. Es ist davon auszugehen, daß alle mittelbar und unmittelbar Beteiligten seit langem einschätzen konnten, daß die Bebauung dieses Gebietes grundsätzlich geplant ist und damit entsprechende Folgen verbunden sein werden. Die Gemeinde bemüht sich um eine möglichst weitgehende Reduzierung und um eine abgewogene und zumutbare Verteilung der unvermeidlichen Belastung. Negative Planungswirkungen müssen in diesem Fall auch den Betrieben der Umgebung eventuell zugemutet werden.

In der Abwägung aller Belange dient die Planung dem Wohl der Allgemeinheit in erheblichem Umfang wegen der Größe und Bedeutung der damit erreichbaren Vorteile für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung und das neue Baugebiet.

Die mit dieser Änderung eventuell gegebene Einschränkung der derzeitigen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke ist deshalb zumutbar. Ihr steht die Gewinnung dringend benötigter neuer Flächen für Wohnbauzwecke an einem städtebaulich und ökologisch günstigen Standort positiv gegenüber.