

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

GEMEINDE
ORTSTEIL
BEBAUUNGSPLAN

BILLIGHEIM
BILLIGHEIM
GEWERBEGEBIET RITTERSBERG - UNTERE RITTWIESE
- Änderung vom Februar 1999 -

B E G R Ü N D U N G

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Zur Sicherstellung einer immissionskonfliktfreien Lage des geplanten Gewerbegebietes in Auswirkung auf das bestehende Wohngebiet „Schafgraben-Haagen“ wurden für das Gesamtgebiet in allen Nutzungsbereichen unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel als obere Grenzwerte festgesetzt.

Durch den durch eine schalltechnische Untersuchung nach der DIN 18005, die dem Bebauungsplankonzept als Anlage 10 beigelegt war, wurde hierbei der rechnerische Nachweis der Grenzwerteinhalten geführt.

Die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet wurden dabei deutlich unterschritten.

Nachdem zwischenzeitlich Anfragen am nordwestlichen Gebietsrand zur Unterbringung von GI-orientierten Nutzungen bestehen, wurde ergänzend untersucht, ob nicht noch Teilflächen ursprünglich als GE₁-Nutzung ausgewiesener Bereiche in eine GI-Festlegung umgewandelt werden können.

Die schalltechnische Untersuchung wurde darauf hin entsprechend ergänzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß sich diese Korrektur vollziehen läßt, ohne daß eine Wertveränderungen in der Gesamtbelastung entsteht.

Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, zwei Teilbereichsflächen in GI-Nutzung abzuändern.

Insgesamt sind hiervon ca. 1,5 ha ursprünglicher GE-Fläche betroffen.

Darüber hinaus war aufgrund der Anfrage eines Speditionsbetriebes zu überprüfen, ob diese Nutzung nicht auch in einer Gewerbefläche zulässig ist. Die bisherige Festsetzung 1.2.7 schloß Speditionsbetriebe im GE-Bereich grundsätzlich aus.

Unter Wertung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen mit der angegliederten Abstandsliste ergibt sich für Speditionsbetriebe ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 300 m.

Unter Einbeziehung des Gewerbeaufsichtsamtes in die Vorerörterung dieses Problemereiches wurde dabei übereinstimmend festgestellt, daß eine über die immissionsrechtlichen Rahmenbedingungen hinausgehende Forderung nicht aufrecht erhalten bleiben sollte. Das Gewerbeaufsichtsamt hat einer entsprechenden Änderung zugestimmt, nach der Speditionsbetriebe diesen Mindestabstand von 300 m einzuhalten haben und demnach auch in einer Gewerbefläche zulässig wären.

Aufgrund der Bauanfrage eines ortsansässigen Baustoffhandels, der am Nordrand des Gewerbegebietes eine Betriebsumsiedlung vornehmen möchte, war der Abstand der Baugrenze zur anschließenden Grünfläche zu überprüfen.

Die bisher festgesetzte Baugrenze reicht für die beabsichtigte Lagerhallennutzung nicht aus.

Unter Wertung des notwendigen Schutzes dieser Grünfläche wurde die Situation überprüft und eine Abstandsreduzierung auf 7 m vorgenommen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde beschlossen, den Bebauungsplan in der betroffenen Festsetzung entsprechend zu ändern.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Gebietsgliederung mit einer deutlichen Immissionspegelabnahme in Richtung der Wohnbebauung bleiben dabei erhalten.

2. UMFANG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Korrektur der nördlichen Baugrenze auf einen Mindestabstand von 7 m zur dort angrenzenden öffentlichen Grünfläche, zur Verbesserung der Bebaubarkeit der gewerblich genutzten Grundstückszone.

Die Nutzungsgrenze zwischen GI- und GE₁-Flächen wird um ca. 80 bis 90 m in südliche Richtung verschoben.

Die Nutzungsschablone wird entsprechend korrigiert. Die Geschoßflächenzahl in der Gewerbenutzung durch die Baumassenzahl 8,0 ersetzt.

Die schriftliche Festsetzung Ziff. 1.2.7, die unter anderem ursprünglich Speditionsbetriebe im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen hat, wird korrigiert. Die zukünftige Formulierung lautet :

1.2.7.1 *Speditionsbetriebe jeglicher Art sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen werden erst ab einem Abstand von 300 m zum nächstliegenden Wohngebäude auf Flurstück-Nr. 3694/5 (Wohngebiet „Schafgraben-Haagen“) zugelassen.*

1.2.7.2 *Betriebe und Anlagen, in denen Produktionsvorgänge im Freien stattfinden, sind im GE-Bereich nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen)*

Die schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Anlage 10 des ursprünglichen Bebauungsplanes) wurde in der tabellarischen Berechnung des Immissionspegels um die entsprechenden neuen Flächenaufteilungen und Nutzungskorrekturen ergänzt.

Diese Neubewertung mit Erläuterung wurde als Anlage Nr. 3 dem Änderungsvorgang angegliedert.

Aufgestellt :
Billigheim, den 23.02.1999

DER PLANFERTIGER :
INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29-31 74821 MOSBACH

DIE GEMEINDE :

R. Lührmann

<p>Ausfertigung :</p> <p>Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates vom 15.06.1999 überein.</p> <p>Billigheim, den 16.06.1999</p> <p>Der Bürgermeister :</p> <p><i>R. Lührmann</i></p> <p></p>
--