

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“

Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ ist seit dem 27.11.2004 rechtswirksam. Darin war das Kulturhaus entsprechend der Ausweisung der Denkmalliste als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ ausgewiesen. Aufgrund der genehmigten Nutzung (Diskothek) in dem Gebäude war für das Teilgebiet 1.2 ein überdurchschnittlich hoher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt worden. Gleichzeitig wurde in der Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan in diesem Bereich nicht mit freier Schallausbreitung gerechnet, sondern das Gebäude als „Schirm“ betrachtet. Damit konnte für das Teilgebiet 1.1 ein höherer IFSP ausgewiesen werden. Da ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht so ohne weiteres abgerissen werden kann, erschien diese Vorgehensweise im Interesse der besseren Vermarktbarkeit der Flächen gerechtfertigt. Mit Schreiben vom 11.01.2005 genehmigte das Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde den Abriss des Kulturhauses. Mit der erteilten Abrissgenehmigung entfallen die Voraussetzungen für die festgesetzten IFSP in den Teilgebieten 1.1 (abschirmende Wirkung des Gebäudes) und 1.2 (Nutzung als Diskothek). Bei einer vollen Ausnutzung der jetzt festgesetzten IFSP kann es zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte an der vorhandenen Bebauung Ostseite Johann-Meier-Straße kommen.

Im Teilgebiet 2 wurden für das vorhandene Heizkraftwerk aufgrund der erteilten BlmSch-Genehmigung ein hoher IFSP festgesetzt, der aber nur bei Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude des Heizkraftwerkes zu keinen Überschreitungen an den Nachweisorten Ostseite Johann-Meier-Straße führt. Im Bebauungsplan wurde deshalb festgesetzt, dass diese Gebäude bei Veränderung oder Abgang durch bauliche Anlagen mit gleicher akustischer Abschirmwirkung ersetzt werden müssen. Dies kann langfristig zu ungerechtfertigten Härten für den Grundstücksbesitzer führen, wenn z.B. nach Nutzungsaufgabe des Heizkraftwerkes eine nicht so lärmintensive Nutzung auf der Fläche installiert werden soll, da auch dann die Gebäude erhalten oder ersetzt werden müssten. Im Rahmen der neuen Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 BauGB soll hier eine größere Flexibilität erreicht werden.

Der Umfang der Planänderung resultiert aus diesen veränderten Randbedingungen und umfasst nur die Anpassung der zulässigen IFSP in den Teilgebieten 1.1, 1.2 und 2, der Wegfall der Denkmalausweisung für das Kulturhaus und die damit verbundene geringfügige Änderung der Baugrenze in diesem Bereich.

Vorliegende Fachgutachten

Aufgrund der Ausgangssituation wurde eine Schallimmissionsschutzprognose erstellt. Bei der Erfassung der Vorbelastung wurden die veränderten Ausgangsbedingungen gegenüber der Prognose mit Stand 10/2001 durch weiterführende Planungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die Prognose betrachtet die Auswirkungen des Wegfalls der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf die Nachweisorte der Umgebung und formuliert neue immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die betroffenen Teilgebiete, die die

weitestgehende Einhaltung der Orientierungs- und Richtwerte an den angrenzenden schutzwürdigen Nachweisorten sicherstellen.

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde durch den Stadtrat am 13.07.2005 gefasst. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Nach § 13, Abs. 2 Nr. 3 wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Schallimmissionsschutzprognose lagen vom 06.06.2006 bis zum 07.07.2006 öffentlich aus. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von der oberen Immissionsschutzbehörde wurde ein Tausch der zulässigen IFSP für die Teilgebiete 2.1 und 2.2 zwischen Nutzungsschablone und textlicher Festsetzung angeregt. Die IHK forderte eine Erhöhung der zulässigen IFSP, um der Nutzungseinschränkung und Entwertung des Gebietes entgegenzuwirken. Die untere Immissionsschutzbehörde verwies auf Unstimmigkeiten in der Schallimmissionsschutzprognose.

Abwägung

Der Tausch der zulässigen IFSP für die Teilgebiete 2.1 und 2.2 zwischen Nutzungsschablone und textlicher Festsetzung wurde vorgenommen, da damit dem Sinngehalt des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Daraus resultieren keine Veränderungen, da der Inhalt der Festsetzung gleich geblieben ist.

Die gewünschte Erhöhung der IFSP wurde nicht berücksichtigt, da mit den festgesetzten IFSP die zulässigen Richtwerte an einem Nachweisort schon mit 0,3 dB (A) nachts leicht überschritten werden. Ohne die Kontingentierung würde die Überschreitung mit 1,8 dB (A) deutlich höher ausfallen. Da schon die maximal zulässigen Obergrenzen für Gemengelagen an den kritischen Nachweisorten angesetzt wurden, gibt es hier keinerlei Ermessens- und Abwägungsspielraum.

Eine Überarbeitung der Schallimmissionsschutzprognose war nicht notwendig, da die angeführten Werte korrekt waren. Beim Vergleich der Pegelzuwächse war grundsätzlich zuerst auf die Prognose Stand 10/2001 abzustellen, die Grundlage für den rechtswirksamen Bebauungsplan war. Zur Verdeutlichung wurde in der Begründung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes sowohl auf die Prognose Stand 10/2001 als Ausgangsbasis als auch auf die neuen Pegelzuwächse bei der veränderten Vorbelastung im Rahmen der aktuellen Prognose verwiesen.

Die minimale Überschreitung der Richtwerte von 0,1 dB (A) tags und 0,3 dB (A) nachts am Nachweisort Johann-Meier-Straße 37 ist tolerierbar, da sie weit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB (A) liegt. Zudem wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet, die in der Realität nicht gegeben ist. Die obere Immissionsschutzbehörde hat gegen diese geringfügige Überschreitung auch keine Bedenken geäußert.

Planungsalternativen sind für die 1. Änderung nicht vorhanden, da bei einem rechtswirksamen Bebauungsplan aufgrund von veränderten Randbedingungen (Wegfall von abschirmenden Gebäuden) die Schallimmissionsrichtwerte an der umgebenden

schutzwürdigen Bebauung über geänderte IFSP eingehalten werden sollen. Das wird mit der vorliegenden 1. Änderung erreicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am beschlossen und ist nach Ausfertigung und ortsüblicher Bekanntmachung seit dem rechtskräftig.

Dessau, den 22.03.2007


D. Friedewald
SGL Gewerbegebiete


Ch. Jahn
amt. Amtsleiterin

