

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 09.12.2008

Drucksache Nr.: **08/0402**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.12.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

BPlan 408/1 (A u. B) 'Gewerbegeb. Menden-Süd' für den Ber. Gem.Niedermenden, Fl.1, Fl.2, Gem.Meindorf, Fl.1, sowie Gem.Hangelar, Fl.16, südl.d.MeindorferStr., westl.d.Parz.3369u.287, einschl. des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östl. der S13Trasse einschl. der Flächen südl. d. Parz.404; westl. des Fasanenweges; 1.Beratung/Beschluss über die während der Auslegung des BPlanes 408/1 eingebr. Stellungnahmen; 2.Ergänzungen des BPlanentwurfes nach der Auslegung (§4a(3)S.4BauGB); 3.Satzungsbeschl.

Ergänzung der Begründung zum Beschlussvorschlag

Unter Punkt 1 des Beschlussvorschlages erfolgt zum Schreiben des Einwenders Nr. B.3 eine Änderung bzw. Ergänzung der Stellungnahme der Verwaltung:

„Das Betriebsgelände des Einwenders (Bereich Ladestraße) liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Auf der östlichen Seite der Straße Am Bahnhof ist dort bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass eine gewisse soziale Kontrolle des Bereiches bereits heute vorhanden ist.

Normale Wohnbebauung ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich, da dies die Baunutzungsverordnung nicht vorsieht.

Aufgrund der extrem hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmbelastung aus Richtung der noch zum Ausbau vorgesehenen A59 und der DB- Trasse mit geplanter S13 -ohne aktiven Lärmschutz in diesem Bereich- wurden im Bebauungsplan die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Im vorliegenden Lärmgutachten wird die aus der o.g. bestehenden und geplanten Situation sich prognostizierende Lärmbelastung ermittelt. Sie liegt für das betroffene Grundstück im Bereich Ladestraße am Tag bei über 70 dB(A), z.T. auch über 75 dB(A) und in der Nacht entlang der Straße am Bahnhof über 65 dB(A) sowie im rückwärtigen Bereich über 70 dB(A).

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht sehr deutlich überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) werden nicht eingehalten. Auch wenn bei den o.g. betrieblich bedingten Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO der Schutzanspruch entsprechend geringer ist als bei einer allgemeinen Wohnnutzung, ist der Ausschluss dieser Wohnnutzungen aufgrund der Lärmwerte nach wie vor zu rechtfertigen, da hier ab 70 dB(A) von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Dabei sind auch die für die Wohnnutzung relevanten Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) von Relevanz.

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt, so viel wie möglich gewerblich nutzbare Fläche für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe bereit zu stellen. Die in Sankt Augustin sehr knappen Flächenreserven hierfür sollen nicht unnötig mit empfindlichen Wohnnutzungen eingeschränkt bzw. belegt werden. Nach Rücksprache mit dem Lärmgutachter werden durch das Zulassen von betrieblich bedingten Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO entsprechende Schutzansprüche ausgelöst, die die gewerbliche Nutzbarkeit der umgebenden gewerblich nutzbaren Flächen einschränken würden. Weiterhin soll zur Sicherung des Gewerbebestandes der erfahrungsgemäß häufiger eintretende schleichende Prozess der Zweckentfremdung von Betriebswohnungen z. B. durch Verkauf der Wohnungen vermieden werden. Die Gewerbebetriebe sollen nicht durch mögliche Abwehransprüche späterer Anwohner, die in keinem Zusammenhang mehr mit den Betrieben stehen, in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.“

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung ändert sich hierdurch nicht.

Bezüglich des Brandschutzes wird unter Punkt 2 des Beschlussvorschlages zu Schreiben 3 dementsprechend der letzte Absatz der Stellungnahme der Verwaltung zu b) ebenfalls geändert / gestrichen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung ändert sich hierdurch nicht.

In Vertretung

Rainer Gleß
(Erster Beigeordneter)