



## Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/010/2022

AZ:

### I. Vorlage

Gemeinderat am

22.02.2022

öffentlich

Entscheidung

### II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße „1. Änderung“

- Abwägungsbeschluss

- (erneute) Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

### III. Anlagen

220207\_BL\_E\_BB\_0106

Abwägung

Begründung mit Umweltbericht

Textteil\_E-GEK3023

### IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

### V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: \_\_\_\_\_

Ausgaben: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____



### **Darstellung des Sachverhalts:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ zu ändern. Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen). Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Der angepasste Entwurf soll nun erneut gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellte Abgrenzung bestimmt und umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz:

Grundstücke Flst.-Nr. 702/2, 704, 705, 706, 707, 708, 709/1, 709/2, 710, 728/1, 728/2, 729/1, 729/2, 730/2, 731/2, 731/3, 731/4, 733/18, 733/20, 733/22, 733/23, 733/25, 739/1, 740/1, 740/2, 740/3, 740/4, 740/5, 740/6 und 740

sowie Teilflächen der Grundstücke mit Flst.-Nr. 642, 730/1, 731, 731/1, 733, 733/4, 733/5, 733/24, 738/3, 756/7, 759, 759/1, 759/2 und 760.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha (davon 1,87 ha Teilaufhebung).

### Begründung:

Durch den an der nordwestlichen Seite des Geltungsbereichs angrenzenden neu aufgestellten Bebauungsplan „Weiherbraike II“ wird eine Teilaufhebung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ aus dem Jahr 1993 erforderlich.

Die Teilaufhebung betrifft den westlichen sowie süd-östlichen Bereich des aktuell festgesetzten Gewerbegebiets. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf den vom aktuellen Bebauungsplan abweichenden Bestand sowie Anpassungen an aktuelle Erfordernisse wie beispielsweise die verbreiterten Verkehrsflächen und gesetzliche Vorgaben. Für das Plangebiet soll weiterhin Baurecht für eine Gewerbenutzung bestehen.

### Emissionskontingente:

Um einen Nutzungskonflikt zwischen den umliegenden Wohnnutzungen und dem bestehenden sowie geplanten Gewerbe zu verhindern und um die Wohn- bzw. Mischgebiete vor Immissionen zu schützen, wurde für das Bebauungsplangebiet ein Schallschutznachweis erstellt. Für die bereits bebauten Flächen werden keine Geräuschkontingente festgelegt. Für die noch un bebauten Gewerbeflächen wurden folgende Emissionskontingente aus dem Gutachten übernommen:

Teilfläche	L(EK), tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L(EK), nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1 (FQ 1)	59	44
GE 2 (FQ 2)	60	44
GE 3 (FQ 3)	58	41
GE 4 (FQ 4)	58	44
GE 5 (FQ 5)	58	45

Ein Gewerbegebiet ist nicht eingeschränkt, wenn folgende Kontingente vergeben werden können: 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Die Emissionskontingente sind einzuhalten oder bei der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Somit ist durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Vom Gutachter wurde geprüft, ob mit baulichen Maßnahmen insbesondere im nördlichen Bereich (Bebauungsplan Franziskaweg) höhere Immissionsgrenzwerte auf den Gewerbegebietsflächen erreicht werden können. Dies ist nicht der Fall.

Der Planer wird zur Sitzung den Entwurf erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, gemäß den Abwägungsvorschlägen in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung.

1. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung vom 22.02.2022 von Gansloser Ingenieure | Planer | Architekten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan vom 22.02.2022, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

2. Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung damit zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung“ vom 22.02.2022 durchzuführen.

3. Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht.