

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 5 für den „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ im südwestlichen Bereich zwischen den bebauten Grundstücken südlich der Brüsselstraße, Europa-Allee, Gemarkungsgrenze Grafenrheinfeld und Weg Fl.-Nr. 8854 entlang des Hochwasserdamms am Main in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt**

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

### **I. Allgemeine Bemerkungen**

#### **1. Lage, Bauleitplanung**

Der Bereich, für den die Planänderung durchgeführt werden soll, ist unbebaut und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“. Die Fläche ist in Teilbereichen als „Gewerbegebiet (GE)“ bzw. als „Industriegebiet (GI)“ nach den §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (RB Nr. 420-4621.11-1/84 vom 05.05.1984) ist das Gebiet als „Gewerbliche Fläche“ dargestellt.

#### **2. Planungsziele und Planerfordernis**

Der Bebauungsplan enthält schalltechnische Festsetzungen. Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde dabei die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu Grunde gelegt. Aufgrund nicht enthaltener Rechenbedingungen und -vorschriften zur Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente (fehlende Festlegung des Berechnungsverfahrens, von Bezugsgrößen sowie der „schalltechnischen Obergrenze von GI1“) sind diese Festsetzungen jedoch zu unbestimmt. Zwischenzeitlich wurde mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ entgegen der hilfswise herangezogenen DIN 18005 ein normiertes Berechnungsinstrument für die Berechnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in der Bauleitplanung eingeführt, welches bei der Prüfung und Optimierung von Bebauungsplänen Anwendung findet.

Daneben hat die Vergangenheit gezeigt, dass die ursprünglich festgesetzten Schalleistungskontingente teilweise nicht für emissionsintensive Betriebe ausreichend bzw. geeignet sind. Auch ist das Gebiet GEE im Bestand mit Schalleistungspegeln von 45/55 dB(A) gemäß DIN 18005 einem Mischgebiet gleichzusetzen und somit schwer nutzbar. Durch die Neukontingentierung und Bebauungsplanänderung wird die Nutzbarkeit der Flächen schalltechnisch optimiert. Dies erfolgte insbesondere durch die Schaffung von Richtungssektoren, die eine erhebliche Steigerung der Schalleistungspegel in einzelne Sektoren zulassen. So können durch schalloptimierte Anordnung der Lärmquellen auf den Grundstücken der einzelnen Nutzer weitaus mehr emissionslastige Betriebe realisiert werden. Um die schalltechnischen Festsetzungen rechtssicher zu machen sowie eine schalltechnische Optimierung des Gebietes zu erreichen, ist eine Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Beschluss vom 27.06.2017 hat der Stadtrat entschieden, für eine Teilfläche von ca. 48,03 ha den Bebauungsplan zu ändern.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die geplanten Nutzungen gewährleisten weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung und stehen dieser nicht entgegen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 3. Verfahrensablauf

Am 27.06.2017 hat der Stadtrat beschlossen, dass die Planänderung für den o. b. Bereich als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt.

Gleichzeitig wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung beschlossen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung sind:

Im Norden: Die Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 8835/7, die Verlängerung dieser Linie nach Osten bis zur Südostgrenze der Straßburgstraße, die Südostgrenze der Straßburgstraße, die Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 8835/10, die West- und Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 8783/2, die Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 8783/33 und die Verlängerung dieser Linie bis zur Nordwest-Ecke des Grundstücks Fl.-Nr. 8783/6, die Westgrenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 8783/6 und 8783/7 und die Nordgrenze der Madridstraße.

Im Osten: Die Mitte der westlichen Fahrbahn der Europa-Allee.

Im Süden: Die Südgrenze des bisherigen Bebauungsplanes (Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Grafenrheinfeld).

Im Westen: Die Südostgrenze des Weges Fl.-Nr. 8854 entlang des Hochwasserdamms am Main.

Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamtes vom 15.02.2017.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. S 5 - 9. Änderung.

### 4. Verfahrensart

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB unter nachstehend genannten Voraussetzungen Anwendung:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hierdurch nicht vorbereitet oder begründet.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf Grund der Verfahrensart wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## II. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der baulichen Nutzung unverändert Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) nach den §§ 8 und 9 BauNVO fest. Den Gebieten werden aus genannten Gründen optimierte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen. Die immissionsrechtlichen Festsetzungen werden daher geändert.

Zur Klarstellung, dass keine Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsnutzung jenseits des Bahngleises möglich und damit unzulässig wird, ist die Linie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Verlängerung des Bahngleises ergänzt bzw. jenseits des Bahngleises entfernt.

Im Bebauungsplangebiet S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes werden auch Betriebswohnungen ausgeschlossen. Um Konflikte sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche) als auch an die rechtliche Genehmigungspraxis (Nutzungsänderungen) zu vermeiden, sind Wohnungen nach den §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 12. Dezember 2017 ist Bestandteil der Begründung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  zur Tag- und Nachtzeit für die jeweiligen Bezugsflächen festgesetzt:

Gebiet	Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GI 1	63	54	20.343
GI 2	63	50	79.311
GE 2	62	45	117.105
GE (e)	60	42	141.837

Zusätzlich sind für die Richtungssektoren A, B, C und D folgende Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK, \text{zus } i}$  für die jeweiligen Bezugsflächen zulässig:

Gebiet	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus } i}$ in Sektor A/B/C/D [dB]		Bezugsfläche ge- mäß Planzeich- nung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GI 1	7/7/-/7	-/11/11/6	20.343
GI 2	5/7/-/7	-/15/15/6	79.311
GE 2	1/3/-/3	-/10/15/8	117.105
GE (e)	-/5/2/5	-/13/18/8	141.837

Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Folgende Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. S5 wurden berücksichtigt:

Immissionsort	Lage in Sektor inkl. Angabe Gauß-Krüger- Koordinaten und relativer Höhe	x /m	y /m	z /m
IP 1b	Sektor A	4371469,03	5543056,50	2,00
IP 2	Sektor A	4371661,39	5542782,94	2,00
IP 2a	Sektor A	4371384,00	5542630,00	2,00
IP 5c	Sektor B	4373438,58	5543751,87	2,00
IP 6	Sektor D	4370427,55	5543849,68	2,00
IP 6a	Sektor D	4370398,61	5543883,96	2,00
IP 6b	Sektor D	4370402,16	5543799,58	2,00
IP 6c	Sektor D	4370371,87	5543657,20	2,00
IP 6d	Sektor D	4370453,20	5543320,14	2,00
IP 6e	Sektor D	4370466,67	5543426,61	2,00
IP 7	Sektor D	4370829,23	5543518,75	2,00
IP 8a	Sektor C	4371530,29	5544194,33	2,00
IP 8b	Sektor C	4370820,80	5543900,19	2,00

Die Immissionsorte zeigen sowohl Erweiterungsabsichten gemäß Flächennutzungsplänen der umliegenden Gebietskörperschaften als auch tatsächliche Nutzungen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsfläche heranzuziehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass jenseits des Bahngleises keine Gewerbe- bzw. Industrie- fläche zur Nutzung bereitsteht. Die Emissionen der Bahnlinie sind dem Gewerbelärm zuzurechnen und in den ermittelten Kontingenten berücksichtigt. Daher schließen die Bezugs- flächen zur Ermittlung des Gewerbelärms die Bahnlinie mit ein. Im Rahmen des Genehmi- gungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,ij}$ ) sich für die je- weilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des

sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Durch die Festlegung der Emissionskontingente ist es zudem möglich, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an Immissionsorten im Plangebiet (Nachbargrundstücke) für den anzusiedelnden Betrieb einzuhalten.

Die Festsetzung der IFSP erfolgte zudem unter folgenden Aspekten:

Um bereits realisierte Betriebe nicht nachträglich einzuschränken bzw. etwaige Rechtskonflikte zu vermeiden, wurde das bereits bebaute Maintal zusammen mit dem außerhalb des Maintals gelegenen Betrieb der Fa. Glöckle und allen anderen immissionsrelevanten gewerblichen Vorbelastungen, insbesondere der Gewerbeflächen in Bergheinfeld, sowie dem Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung (BA II Ost) als Vorbelastung eingestuft und nicht verändert. Die noch unbebauten Flächen im Bereich des BA II West (9. B-Plan-Änderung) wurden entsprechend der DIN 45691 neu kontingentiert. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten erfolgte mittels einer sog. Summenbetrachtung, d. h. alle einwirkenden gewerblichen Immissionen (Vorbelastung plus Zusatzbelastung durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S5) wurden am jeweiligen Immissionsort ermittelt. Im Ergebnis überschreiten nun die Flächen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. S5 die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes nur im Sektor D sowie an IP 2 in Sektor A. An den übrigen relevanten Immissionsorten in den Sektoren A, B, und C wird im Rahmen der Summenbetrachtung der jeweilige Immissionsrichtwert eingehalten.

In Sektor A wird an dem Immissionsort „IP 2 WA (FNP)“ in Summe (Zusatz- und Vorbelastung) der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) um 0,9 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwertanteil der Flächen der 9. Bebauungsplanänderung liegt dabei bei knapp 34 dB. Somit kann hier die Irrelevanzgrenze gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm durch die Zusatzbelastung der Neukontingentierung der Flächen im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans S 5 eingehalten werden. Der Berechnung kann entnommen werden, dass sich die Überschreitung am Immissionsort „IP 2 WA (FNP)“ maßgeblich aus der Vorbelastung durch die Asphaltmischanlage und das Kieswerk der Fa. Glöckle herleitet. Bei der Ermittlung der Vorbelastung durch die Fa. Glöckle wurden die tatsächlich per Bescheid genehmigten Schalleistungspegel in Ansatz gebracht und durch plausible Ansätze ergänzt. Tatsächlich arbeitet die Fa. Glöckle derzeit jedoch ausschließlich im Tagbetrieb. Zudem erfolgte die Berechnung auf Grundlage der DIN 45691. Danach wird die Schallausbreitung ohne Dämpfung durch Gebäude oder andere abschirmende Objekte berechnet. In der Realität sind folglich geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

Innerhalb Sektor D ist festzustellen, dass bei einer Summenbetrachtung an den Immissionsorten „IP 6 WA“ und „IP MI 6e“ bzw. „IP MI 6a - 6d“ geringfügige rechnerische Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit bzw. ausschließlich zur Nachtzeit auftreten. Dabei liegen an den Immissionsorten mit rechnerischer Überschreitung die jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile von den geplanten Bauflächen der 9. B-Plan-Änderung mindestens 5,5 dB(A) zur Tagzeit sowie zwischen 3 dB(A) und 4 dB(A) zur Nachtzeit unter dem jeweiligen Orientierungswert. Der vorliegende Ansatz stellt ausdrücklich ein Worst-Case-Szenario dar, bei dem alle berücksichtigten Bauflächen gleichzeitig zu allen Beurteilungszeiten maximal emittieren. Dennoch bewegen sich die rechnerisch ermittelten Überschreitungen zwischen 0,1 und maximal 1,0 dB(A) in einem Rahmen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Auch sind insbesondere aufgrund mangelnder Vollausschöpfung zulässiger Kontingente zur Nachtzeit durch Industrie- und Gewerbeflächen der Vorbelastung bzw. der 9. B-Plan-Änderung sowie durch Abschirmeffekte zwischen den Industrie- und Gewerbeflächen der Vorbelastung bzw. des Plangebietes und schützenswerten Nutzungen in der Realität geringere Beurteilungspegel bzw. keine Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Dadurch ist eine Verträglichkeit der geplanten Industrie- und Gewerbegebietsnutzung mit den umgebenden schützenswerten Nutzungen außerhalb der 9. B-Plan-Änderung anzunehmen.

Die Planungshoheit der umliegenden Gemeinden wird zudem nicht eingeschränkt. Auch wurden die Belange der Gemeinde Grafenrheinfeld, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. S 5 im Jahr 1998 vorgebracht wurden, berücksichtigt. So wurden die zulässigen Emissionskontingente und somit der Gebietstyp zu einem eingeschränkten GE zum Grafenrheinfelder Naherholungsgebiet abgesenkt. Weiterhin wurden die Belange der Gemeinde Berggrheinfeld, die im ersten Aufstellungsverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen wurden, berücksichtigt.

Durch die um das Plangebiet liegenden sensiblen Nutzungen, deren Nähe zum Plangebiet sowie die Kleinteiligkeit der zulässigen Bebauung im Plangebiet wurde die Zulassung der Relevanzgrenze gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 zu nicht unerheblichen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets führen. Um die Planungsinteressen der umliegenden Gebietskörperschaften sowie den ausreichenden Schutz von bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets sicher gewährleisten zu können, ist die Anwendung der Relevanzgrenze auszuschließen.

Die Festsetzung der entsprechenden Richtungssektoren für die Ermittlung der jeweiligen Zusatz-Emissionskontingente ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### 3. Verkehrerschließung - Industriegleis

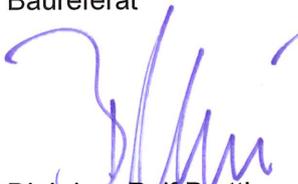
Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.10.2001 wurde die abzweigende Bahntrasse für ein Industriegleis quer durch den Geltungsbereich der 4. Planänderung aufgehoben. Zwischen der Madridstraße und der Lissabonstraße ist ebenfalls eine Bahntrasse festgesetzt.

Dieser geplante Teil der Bahntrasse, der zum übrigen geplanten Gleiskörper am nordwestlichen Rand des Baugebietes keine Verbindung mehr hat und somit überflüssig geworden ist, wird nunmehr aufgehoben.

### III. Hinweise

Im Übrigen bleiben die Textfestsetzungen (A), die entwässerungstechnischen Festsetzungen (B), die nachrichtlichen Übernahmen (C) sowie die Festsetzungen zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. S 5 vom 17.02.1999 sowie die Begründung vom 25.04.1997, ergänzt am 18.12.1997, und der 4. Änderung des Bebauungsplanes S 5 vom 02.10.2001 in den nicht geänderten Teilen unverändert und gelten für die Planänderung entsprechend.

Baureferat



Dipl.-Ing. Ralf Brettin  
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt



Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer  
Amtsleiter