



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „LANGGEWANN“ 3. ÄNDERUNG

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Mai 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der dritten Änderung.....	3
2	Bisherige Verfahren Bebauungsplan “ Langgewann“	3
3	Gegenstand der dritten Änderung	4
4	Erfordernis der Änderungen	4
4.1	Ausschluss von Wohnungen	4
4.2	Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	5
5	Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in der Nähe von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung (Seveso-II-Betriebe) Umsetzung von § 50 BImSchG (Achtungsabstände).....	7
6	Die Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren	8

1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der dritten Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

Rechtskräftiger Bebauungsplan (2. Änderung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: Im Südosten durch die L 3112/B426, im Osten durch die Umfahrungsstraße der B 44, im nordöstlichen Bereich durch die Grundstücke Robert-Bunsen-Straße 41 und 36 bis an die Emanuel-Merck-Straße, im Nordwesten durch die Emanuel-Merck-Straße. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der südwestlichen Grenzen der Parzellen Flur 17 Nr. 189, 188, 186 bis 184 sowie 233 (Regenrückhaltebecken) auf der anderen Seite der Robert-Bunsen-Straße.

Dritte Änderung des Bebauungsplans

Die dritte Änderung bezieht sich ausschließlich auf die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete 8.1 und 8.1a im Süden des Geltungsbereichs: das betrifft die Grundstücke zwischen der Robert-Bunsen-Straße und der B 426 und B 44 bis einschließlich der Parzelle Flur 17 Nr.225 sowie auf der anderen Seite der Robert-Bunsen-Straße die Parzellen Flur 17 Nr. 184, 185 und 186.

2 Bisherige Verfahren Bebauungsplan „Langgewann“

Der Bebauungsplan „Langgewann“ trat zum 12. Juli 1990 in Rechtskraft. Ein Teil des Gebiets ist als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein weiterer Teil als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Die Gebietserschließung mit den öffentlichen Verkehrsanlagen „Robert-Bunsen-Straße“ und „Emanuel-Merck-Straße“ begann 1992 und konnte Mitte 1994 fertig gestellt werden. Das gesamte Baugebiet in diesem Bereich ist in die beiden Bebauungspläne „Langgewann“ und „Im Frankenfeld“ (rechtsverbindlich seit 7.3.1991) unterteilt. Das Gebiet „Im Frankenfeld“ setzt ausschließlich Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Langgewann wurden insbesondere folgende planungsrechtliche Absichten verwirklicht:

- a) Rücknahme im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzte Stichwege
- b) Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Baugrundstück von 1.000 m² gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 3 BauGB,
- c) Darstellung des vorgesehenen Gleisanschlusses entsprechend dem tatsächlichen Grundstücksverlauf
- d) Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich

Die 1. Änderung erlangte zum 3. Januar 2001 Rechtskraft.

Mit der 2. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Errichtung einer gewerblichen Halle entlang der Emanuel-Merck Straße geschaffen. Die Änderung trat zum 16. Juni 2001 in Rechtskraft.

Anschließend wurde (ohne Nummerierung als Änderung) ein Ergänzungsverfahren zur Aufnahme einer textlichen Änderung in die Bebauungspläne „Langgewann“ und „Im Frankenfeld“ durchgeführt, am 27.02.2008 als Satzung beschlossen und am 05.03.2008 durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine Ausnahme bei der Herstellung der erforderlichen Stellplatz-, Abstell- und Lagerflächen in Betracht kommen, bei denen eine weitere Bodenversiegelung vermieden wird (z.B. wassergebundene Decke, Ökopflaster, Rasengittersteine). Das Vorliegen der wasserrechtlichen Voraussetzungen muss gegeben sein.“

Die 3. Änderung, für die am 06.10.2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist ebenfalls nur eine textliche Änderung. Sie kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Für die Durchführung dieses Verfahrens wird die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans auf dem aktuellen Kataster in digitaler Form neu erstellt. Dabei werden einige redaktionelle Änderungen in den Plan aufgenommen.

3 Gegenstand der dritten Änderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1990 war festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (in der Fassung von 1977) Ausnahmen gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO allgemein zulässig sind. Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausschluss einerseits der gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise zulässig bleiben weiterhin Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Andererseits sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die in § 8 BauNVO in der Fassung von 1977 noch nicht als städtebaulicher Nutzungsbegriff aufgeführt war.

4 Erfordernis der Änderungen

In den Anfangsjahren nach Rechtskraft der Bebauungspläne „Langgewann“ und „Frankenfeld“ siedelten sich zunächst vornehmlich klein- und mittelständige Betriebe an. Mit der direkten Anbindung der Robert-Bunsen-Straße an die neue Umgehungsstraße der B 44 (Höhe Fa. Meinhardt) Mitte 1996 wurde das Gewerbe- und Industriegebiet zunehmend interessant für die Ansiedlung von Logistikbetrieben, die auf einen 24-Stunden-Betrieb angewiesen sind. Fortgesetzt hat sich die Konzentration von Logistikunternehmen mit Ausweisung und Erschließung des benachbarten Industriegebietes „Nördlich der B 426“. Der Bebauungsplan für dieses Gebiet trat zum 12.11.2003 in Rechtskraft. Die IHK Rhein-Main hat mit Studie vom April 2007 die kommunalen Standortbedingungen von Gernsheim insbesondere für Industrie und Logistik hervorgehoben. Die Fortsetzung dieser vergleichenden Analyse, Stand Oktober 2010 bestätigt für Gernsheim eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung. So heißt es im IHK-Ranking: Eine Kommune mit den meisten Industriebetrieben und einem hohen Unternehmensbesatz. „Von den vier untersuchten Unterzentren überzeugt nur Gernsheim auf Platz 4 mit seiner Wirtschaftskraft. ... Damit bleibt Gernsheim auch 2010 das wirtschaftskräftigste Unterzentrum im Ranking“.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Gernsheim das Ziel einer nachhaltigen Standortsicherung und vorhersehbaren Konfliktvermeidung.

4.1 Ausschluss von Wohnungen

Gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Charakter der Vorschrift als Ausnahmetatbestand verbietet eine extensive Auslegung, was sich schon daraus ergibt, dass Gewerbe- und Industriegebiete nach der Zielsetzung der Baunutzungsverordnung im Grundsatz zum Wohnen ungeeignet sind.

Der Regelausschluss von Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten ist durch die Überlegung gerechtfertigt, dass deren Existenz Schutzansprüche und Konflikte entstehen lassen kann, welche es den anderen Baugebietsnutzern erschwert oder erschweren kann, die Gebietsfestsetzungen in Gestalt zum Teil stärker emittierender Aktivitäten vollständig auszunutzen (so auch Beschluss OVG Niedersachsen vom 24.03.2003).

Nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz betragen die Immissionsrichtwerte für

- Gewerbegebiete tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) und
- Industriegebiete tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A).

Somit sind tags in Industriegebieten 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als in Gewerbegebieten zulässig, nachts jedoch immerhin 20 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte. Ein Pegelunterschied von 20 dB(A) bedeutet am Beispiel des LKW-Aufkommens nach dem vorliegenden Ergebnis einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr eine Verhundertfachung des zulässigen Verkehrsaufkommens. Dies belegt, dass in Gewerbegebieten nachts wesentlich eher Schutzansprüche seitens der Nutzer (genehmigter) Betriebswohnungen reklamiert werden können, als dies in Industriegebieten der Fall ist.

Diese potenzielle Einschränkung bestehender und zukünftiger Gewerbebetriebe nimmt mit jeder Wohnung im Gewerbegebiet zu und gilt auch für Betriebe in benachbarten Industriegebieten. In einer Entscheidung vom 25.2.2003 hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen den Abwehranspruch eines im Industriegebiet ansässigen Gewerbebetriebs gegen ein Wohnbauvorhaben im angrenzenden Gewerbegebiet anerkannt, weil es zu seinen Lasten mit dem festgesetzten Gebietscharakter unvereinbar sei.

Beispiele „gekippter“ Gewerbegebiete aus der Vergangenheit durch eine allzu großzügige Genehmigungspraxis von Betriebswohnungen durch Kommunen und Bauaufsichtsbehörden gibt es genügend. Mit der Änderungsplanung verfolgt die Stadt Gernsheim das städtebauliche Ziel einer Konfliktvermeidung, um den angesiedelten Betrieben weiterhin eine ungehinderte betriebliche Nutzung einschließlich Ziel- und Quellverkehr in den Nachtstunden zu ermöglichen und den Gebietscharakter zu sichern. Derzeit soll sich der Ausschluss auf den Gewerbegebietsteil beschränken, da nach den vorstehend aufgeführten Immissionsrichtwerten der TA-Lärm Betriebswohnungen in Industriegebieten deutlich verminderte Einschränkungen akzeptieren müssen.

4.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Begriff „Vergnügungsstätten“ in seiner bauleitplanerischen Bedeutung wie er als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Regelungen über die Vergnügungsstätten wurden erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben innerhalb der jeweiligen Gemeinde zu gewährleisten.

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätten“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen im Wesentlichen fünf Gruppen (Kommentar zur BauNVO von Fickert-Fieseler 2008):

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Swingerclubs

Den Vergnügungsstätten ist eigen, dass sie mit erheblichem Lärm verbunden sind, unter anderem durch Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher.

Da die erste rechtmäßige Offenlegung des Bebauungsplans „Langgewann“ bereits im Jahr 1989 erfolgte, gilt gemäß der Überleitungsvorschriften im § 25 BauNVO „Fortführung eingeleiteter Verfahren“ für den Plan und seine weiteren Verfahren die BauNVO von 1977, in der der Begriff „Vergnügungsstätten“ im § 8 Gewerbegebiet nicht genannt ist und nur unter dem Begriff der allgemein zulässigen Gewerbegebiete aller Art eingeordnet werden konnte.

Bei der Änderung der BauNVO 1990 wurde der Begriff „Vergnügungsstätten“ gem. § 8 Abs. 3 als Ziffer 3 bei den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen aufgenommen, die allgemeine Zulässigkeit in Gewerbegebieten wurde somit planungsrechtlich aufgehoben. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist - im Gegensatz zu den Vorschriften für besondere Wohngebiete (§ 4a Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) - nicht unterschieden, ob es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt oder nicht. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen, ob die Ansiedlung eines solchen Betriebs städtebaulich bedenklich ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan „Langgewann“ begründet sich insbesondere mit dem vorrangigen städtebaulichen Planungsziel der Stadt Gernsheim, den Gebietscharakter durch Sicherung der vorhandenen Betriebe und Zulassung ausschließlich gewerblicher Neuansiedlungen zu wahren.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gebiets und der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist es städtebaulich gerechtfertigt, Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ganz oder teilweise auszuschließen, damit das Gebiet dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt (so auch Beschluss Hess. VGH vom 05.02.2004 – 4N 360/03).

Auch angesichts der Tatsache, dass zugehörig zu den Klein- und mittelständigen Betrieben östlich der Robert-Bunsen-Straße bereits mehrere Betriebswohnungen bzw. Wohnhäuser errichtet wurden, würde durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine potentielle Konfliktsituation geschaffen.

5 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in der Nähe von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung (Seveso-II-Betriebe) Umsetzung von § 50 BImSchG (Achtungsabstände)

Durch das Inkrafttreten der Seveso II-Richtlinie (RL 96/82EG vom 9.12.1996, ABl. 199. Nr. L 10, S. 13), novelliert durch RL 2003/105/EG vom 16.12.2003 (Abl. 2003 Nr. L 345, S. 97) besteht bei raumbedeutsamen Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen, die unter den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen, die Verpflichtung zur Wahrung eines angemessenen Abstandes zwischen dem Betriebsbereich und schutzwürdigen Nutzungen in dessen Umfeld. Die Richtlinie und deren Umsetzung in § 50 BImSchG geben keine konkreten Vorgaben für die Angemessenheit des Abstandes.

Da in Deutschland noch keine rechtlich verbindlichen Abstandsvorschriften existieren, haben die Stadt Gernsheim und die Gemeinde Biebesheim den TÜV Nord mit der Erstellung eines Gutachtens zur Berechnung angemessener Abstände um den Betriebsbereich der Fa. Merck KGaA in Gernsheim beauftragt. Das Gutachten vom Mai 2008 wurde auf der Basis des Leitfadens der Störfallkommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom Oktober 2005 erstellt. Dieser Leitfaden stellt derzeit in Deutschland die von der Verwaltung und der Rechtsprechung anerkannte Planungsleitlinie dar.

Nach dem Gutachten wird neben Wohngebieten von Nutzungen mit starkem Publikumsverkehr auch bei geringen Gesamtaufenthaltszeiten (im Verhältnis zur im Freien verbrachten An-/Abreisezeit) generell abgeraten, da hier im Gefahrenfall erhebliche Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung eines „Schutzes durch Verbleiben in geschlossenen Gebäuden“ bestehen. Weiter heißt es im Gutachten: „...Freizeitstätten können wegen der tendenziell empfindlicheren Personengruppen nicht befürwortet werden, zumal auch hier die praktische Umsetzung eines Schutzes durch Verbleiben in geschlossenen Gebäuden wenigstens zeitweise und generell wegen der geringen Anzahl (kundiger, anleitender) Erwachsener erschwert ist.“

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplans „Langgewann“ liegt voll umfänglich in den ermittelten Achtungsgrenzen. Die Zulassung von Vergnügungsstätten mit einem stark wechselnden Publikum wäre auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen im Plangebiet nicht zu befürworten.

6 Die Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren

Am 06.10.2009 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Langgewann“.

Anschließend beschloss die Stadtverordnetenversammlung in derselben Sitzung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Satzung auf die Dauer von 2 Jahren.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.04. bis einschließlich 18.05.2011. In dieser Zeit wurden keinerlei Anregungen bei der Stadtverwaltung vorgetragen. Auch von den beteiligten Behörden gingen keine Anregungen ein.

In ihrer Sitzung am 21. Juni 2011 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim den Satzungsbeschluss.

Gernsheim, 24. Juni 2011



[Handwritten signature]
Bürger, Bürgermeister

