

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Hirschau

Betreff: Bebauungsplan "Käppelesäcker" in Tübingen, Stadtteil Hirschau
Behandlung der Stellungnahme der Fa. Tübinger Stahlfeinguss Franz Stadt-
ler GmbH & Co. KG

Bezug: 191/2007

Anlagen: Ergänzung zur Begründung (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Die Stellungnahme der Fa. Tübinger Stahlfeinguss Franz Stadtler GmbH & Co. KG vom 29.08.2007, die verspätet zum Entwurf des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ eingegangen ist, wird in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.
2. Der Bebauungsplan „Käppelesäcker“ wird mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.05.2007, der Ergänzung zur Begründung vom 14.12.2007 (vgl. Anlage 1) und dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2006/03.05.2007 entsprechend dem Beschlussantrag aus Vorlage 191/2007 als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker“ soll dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau Rechnung getragen werden und ein erster Bauabschnitt der im Städtebaulichen Rahmenplan entwickelten Erweiterungsflächen für Wohnungsbau planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen sind 5-6 Reihenhaushausgrundstücke und 24 Einzelgrundstücke, von denen 7 mit Doppelhäusern bebaut werden können. Insgesamt können 30-38 neue Wohneinheiten entstehen.

Durch die Nutzung von regenerativen Energieträgern, hohen Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik sollen die Neubauten im Baugebiet mindestens den Energiestandard KfW 60 (angestrebt wird KfW 40) erreichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Schreiben vom 29.08.2007 haben die Anwälte der Fa. Tübinger Stahlfeinguss Franz Stadtler GmbH & Co. KG nach Abschluss der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ vorgebracht. Diese müssen aufgrund ihrer grundlegenden Bedeutung in die Abwägung einbezogen werden.

2. Sachstand

Aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses am 27.11.2006 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan in der Zeit vom 11.12.2006 – 19.01.2007 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel am Verfahren beteiligt. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden in Vorlage 191/2007 aufgearbeitet und abgewogen.

Mit Schreiben vom 29.08.2007 haben die Anwälte der Fa. Tübinger Stahlfeinguss Franz Stadtler GmbH & Co. KG Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ vorgebracht. Diese werden durch die dem Schreiben beigelegte fachgutachterliche Stellungnahme eines Ingenieurbüros bestätigt. Im Einzelnen wird Folgendes vorgebracht:

Im Zuge der Vorbereitungen für ein immissionsschutzrechtliches Änderungsgenehmigungsverfahren hat die Firma Tübinger Stahlfeinguss GmbH Kenntnis über das in Aufstellung befindliche Wohngebiet „Käppelesäcker“ erlangt. Eine nähere Prüfung seitens der Firma hat nach deren Auffassung ergeben, dass das von der Stadt in Abstimmung mit dem Landratsamt beauftragte Gutachten vom 03.05.2005 zur Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Wohngebiet „Käppelesäcker“ fachlich nicht geeignet sei, die Schallimmissionen im geplanten Wohngebiet zu ermitteln und zu bewerten. So würde der Entwurf des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ den Nutzungskonflikten infolge der erheblich divergierenden Nutzungsarten des Industriegebiets „Rittweg“ einerseits und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet andererseits in keiner Weise gerecht.

Beanstandet wird, dass der Schallimmissionsprognose lediglich eine einmalige Messung zwischen 6 und 8 Uhr zugrunde liegt. Sowohl der Umstand der nur einmaligen Messung als auch die hierbei vorgenommene zeitliche Beschränkung würden nicht den Anforderungen an die vollständige und sorgfältige Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen des Industriegebiets genügen. Weiter könne für die Nachtzeit, trotz der besonderen Bedeutung dieser für die Anwohner, lediglich eine Abschätzung vorgenommen werden.

Bemängelt wird auch, dass sich das Gutachten auf die Aussage des Betreibers des Betonwerks Kemmler stützt und sich nicht mit der tatsächlichen genehmigungsrechtlichen Situation befasst. Die Schallimmissionsprognose müsse die genehmigungsseitig relevanten Umstände sowie tatsächliche Gegebenheiten ermitteln und hierauf basierend den maximal tatsächlich und rechtlich möglichen Betriebsumfang aller Anlagen ermitteln, soweit dieser für die Entstehung von Schallimmissionen von Bedeutung ist.

Darüber hinaus würde der gewählte Messpunkt für die gesamten Schallimmissionen des Betriebs der Firma Kemmler nicht den Aufteilungsbedingungen der anzuwendenden DIN und VDI Vorschriften entsprechen und sei deshalb nicht repräsentativ. Zur Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen des Industriegebiets insgesamt hätten darüber hinaus noch weitere Messpunkte festgelegt werden müssen.

Fraglich sei auch, ob innerhalb des gemessenen Zeitraums von 6 bis 8 Uhr die besonders lärmintensiven Rüttler zur Verdichtung des Betons in der Anlage der Firma Kemmler in Betrieb waren. Erfahrungsgemäß würden die Rüttler erst zu einem späteren Zeitpunkt (i. d. R. nach der Mittagspause) eingesetzt werden.

Der Messabschlag für Überwachungsmessungen nach der TA Lärm hätte nicht in Ansatz gebracht werden dürfen, da es sich bei der Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen, die die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplanungen bilden sollen, nicht um eine Überwachung von Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes handelt.

Gefordert wird, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ hinsichtlich der prognostizierten Schallimmissionen durch den Betrieb sämtlicher in dem Industriegebiet „Rittweg“ belegenen Anlagen, die für die Schallimmissionen im Plangebiet „Käppelesäcker“ relevant sind bzw. sein können, überprüft wird. Neben den genehmigten Betrieben seien auch die zünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im Industriegebiet „Rittweg“ zur berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme der Anwälte der Fa. Tübinger Stahlfeinguss Franz Stadtler GmbH & Co. KG wurden diverse Gespräche zwischen der Verwaltung, dem Lärmgutachter und dem Landratsamt (Abt. Umwelt und Gewerbe) über das weitere Vorgehen geführt.

Zur Abschätzung der Zulässigkeit des geplanten Baugebiets „Käppelesäcker“ müssen alle im Gebiet ankommenden Immissionen aus benachbarten Gebieten berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen der Betriebe muss weiter geprüft werden, inwieweit die Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer zukünftigen Entwicklung eingeschränkt werden könnten.

Die Verwaltung hat hierzu ein ergänzendes Gutachten in Auftrag gegeben. Anhand vorhandener Gutachten aus immissionsschutzrechtlichen Verfahren und Genehmigungen der bestehenden Betriebe wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet auf das Wohngebiet „Käppelesäcker“ untersucht. Neben den bereits bestehenden Betriebsabläufen wurden in der Untersuchung vorgesehene Betriebserweiterungen (Firma Tübinger Stahlfeinguss, Beton Kemmler) berücksichtigt.

Parallel wurde zur Ermittlung des bestehenden Verkehrslärms auf dem Rittweg eine Verkehrszählung durchgeführt, mittels der der Verkehrslärm untersucht und anschließend prognostiziert wurde.

Hinsichtlich der Gewerbelärm-Gesamtbelastung ergibt sich an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker“ ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden unterschritten.

Der Straßenverkehrslärm im Rittweg führt an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker“ zu Beurteilungspegeln von 44 dB(A) tagsüber und 33 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden mit großen Reserven unterschritten.

Durch die vorgesehene, an das Gewerbegebiet heranrückende Baufläche „Käppelesäcker“ findet keine Verschärfung des Immissions-Konfliktpotenzials statt. Maßgebliche Einschränkungen der Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich durch die Schutzbedürftigkeit des bestehenden Reinen Wohngebiets „Grabenstraße“ (nordöstlich des Baugebiets „Käppelesäcker“ gelegen).

Zusammenfassend bestehen aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das vorgesehene Baugebiet „Käppelesäcker“.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag aus Vorlage 191/2007, ergänzt durch Vorlage 191a/2007 zu folgen und den Bebauungsplan „Käppelesäcker“ als Satzung zu beschließen.

Die ergänzenden Ausführungen des Gutachtens werden als Ergänzung in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 1) aufgenommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Ergänzung zur Begründung (Anlage 1)

Anlage 1 zur Vorlage 191a/2007

Ergänzung zur Begründung Bebauungsplan Käppelesäcker vom 03.05.2007:

Die Gutachten vom 13.12.2007 untersucht und beurteilt den Gewerbelärm der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete südlich des Rittwegs wie auch den bestehenden Verkehrslärms im Rittweg im Hinblick auf das geplante Baugebiet „Käppelesäcker“. Neben den bereits bestehenden Betriebsabläufen wurden vorgesehene Betriebserweiterungen (Firma Tübinger Stahlfeinguss, Beton Kemmler) berücksichtigt. Auch wurde das Immissions-Konfliktpotenzial hinsichtlich des an das Gewerbegebiet heranrückenden, geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Käppelesäcker“ untersucht.

Hinsichtlich der Gewerbelärm-Gesamtbelastung ergibt sich an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker“ ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden unterschritten.

Der Straßenverkehrslärm im Rittweg führt an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker“ zu Beurteilungspegeln von 44 dB(A) tagsüber und 33 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden mit großen Reserven unterschritten.

Durch die vorgesehene, an das Gewerbegebiet heranrückende Baufläche „Käppelesäcker“ findet keine Verschärfung des Immissions-Konfliktpotenzials statt. Maßgebliche Einschränkungen der Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich durch die Schutzbedürftigkeit des bestehenden Reinen Wohngebiets „Grabenstraße“ (nordöstlich des Baugebiets „Käppelesäcker“ gelegen).

Zusammenfassend bestehen aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das vorgesehene Baugebiet „Käppelesäcker“.

Tübingen, den 14.12.2007