

Bebauungsplan Nr. 37 b

Textliche Festsetzungsänderung des Bebauungsplans Nr. 37 a „Gewerbegebiet Hartwiesen“

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 37 a für das Gewerbegebiet Hartwiesen ist seit dem 13.01.2005 rechtsverbindlich. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 a beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 a ist in 7 Gewerbebezugszonen unterteilt, in den Bereichen GE I bis GE VII sind unterschiedliche maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen dem Lärmschutz des nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Ortsteils Lohhof Süd.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1135 möchte auf der Fläche GE III ein weiteres Postverteilungszentrum errichten lassen. Der Bauantrag und die mit ihm aufgestellte objektbezogene schalltechnische Untersuchung haben ergeben, dass der Betrieb einschließlich des Fahrverkehrs den im GE III festgesetzten Nachtwert des flächenbezogenen Schallleistungspegels von 50 auf 52 dB überschreitet.

Als Lösungsansatz bietet sich an, den Nachtwert im nördlich gelegenen GE IV zu reduzieren, und den entsprechenden Pegel im GE III zu erhöhen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult vom 04.09.2013 hat ergeben, dass der Nachtwert im GE IV von 46 auf 32 dB(A)/m² zu reduzieren und im GE III von 50 auf 52 dB(A)/m² zu erhöhen wäre. Die rechnerisch zulässige Gesamtbelastung des Gewerbegebiets ist damit wieder ausgeglichen.

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung für das neue Postverteilerzentrum ist hinsichtlich des Schallschutzes nicht auf dem Weg der Befreiung bzw. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit genehmigungsfähig. Die kurzfristige textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 a hinsichtlich der o. g. Schallkontingente ist erforderlich.

Die Aufstellung des Textbebauungsplanes erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Abgleich der beiden Schallleistungspegel.

Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nicht vorgesehen. Durch die o. g. schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Schutzgut Mensch durch die Änderung der Immissionsschutzfestsetzungen nicht negativ belastet wird.

Für den Grundstückseigentümer hat die Bebauungsplanänderung die Konsequenz, dass im derzeit ungenutzten Bereich GE IV nur noch Gebäude oder Anlagen ohne Nachtbetrieb zulässig sind. Unabhängig von den o. g. Rechenwerten ergibt sich für die Bewohner von Lohhof Süd der subjektive Vorteil, dass die Lärmquelle weiter nach Süden wandert und im naheliegenden GE IV nur noch Einrichtungen ohne nennenswerte nächtliche Emission errichtet werden können.

Stadt Unterschleißheim, den 16.09.2013

Christoph Böck
Erster Bürgermeister