

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 - 2. Änderung "Diskothek" in der Kernstadt Brakel**

## **Ziel der Bebauungsplanung**

Die Stadt Brakel hat für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt nördlich der Bahn und westlich der B 252 die Bebauungspläne Nr. 32 und 33 aufgestellt. Als besondere Art der baulichen Nutzung setzen diese Bebauungspläne teilweise nutzungsbeschränkte Industriegebiete fest.

Nun ist ein Vorhabenträger an die Stadt Brakel herangetreten und beantragt, im Nordwesten des Industriegebiets einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Diskothek zu realisieren.

Im vorliegenden Fall wird nicht die besondere Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebietes (z.B. GE oder GI), sondern nur die konkrete Nutzung festgesetzt. Festgesetzt wird daher, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich eine Diskothek zulässig ist. Im Hinblick auf den Schutzmaßstab (Störempfindlichkeit/Störanfälligkeit) wird dieser Bereich jedoch wie ein Industriegebiet eingestuft.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich das Vorhaben an den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 33 - 1. Änderung.

Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Auf die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, das Gebäude der Diskothek darf eine max. Höhe von 12,0 m nicht überschreiten.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3150 m<sup>2</sup>, die als Diskothek genutzt werden kann. Dauerhaft versiegelt werden können aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in diesem Gebiet ca. 2.520 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nach dem momentan gültigen Bebauungsplan als GI-Gebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt und somit auch schon bebaubar. An der grundsätzlichen baulichen Nutzung ergeben sich durch diesen Bebauungsplan keine Änderungen. Es wird nur die konkrete Nutzung festgesetzt.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Baugebiet (Industriegebiet) fest. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden für einen Teilbereich die bauliche Nutzung von Industriegebiet in Diskothekennutzung umgewandelt und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. An der grundsätzlichen baulichen Nutzung des Grundstücks ergeben sich durch diesen Bebauungsplan keine Änderungen. Es werden nur die Nutzungen geändert und konkret festgesetzt. Von einer Diskothekennutzung gehen insgesamt weniger Auswirkungen auf die Umwelt aus als von möglichen industriellen Nutzungen.

Das Schutzgut Mensch wird näher betrachtet, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an ein festgesetztes Industriegebiet angrenzt und es somit zu Immissionskonflikten kommen könnte.

Durch diese Zuweisungsfestsetzung kann mit Blick auf die wechselseitige Verträglichkeit der neuen Nutzung einerseits (hier Diskothek) und der in ihrer Nachbarschaft zulässigen baulichen Nutzungen andererseits (hier Gewerbebetriebe) klargestellt werden, dass der neuen Nutzung der Schutzmaßstab eines Industriegebiets zukommt. Die neue Nutzung kann somit die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft selbst nicht stören noch diese hinsichtlich ihrer eigenen Betriebe zur Rücksichtnahme zwin

gen. Das bedeutet, dass die Betreiber, Angestellten und Besucher der Diskothek industrielle Immissionen aus der Nachbarschaft hinnehmen müssen und diese nicht mit Hinweis auf eine Rücksichtnahme auf die Diskothekennutzung einschränken können.

Mögliche Lärmbeeinträchtigungen, die von der Diskothekennutzung ausgehen und Nutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere die Wohnungen für Betriebsinhaber, beeinträchtigen, sind nicht zu befürchten. Die Diskothek ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Diese dürfen nicht überschritten werden, sind jedoch auch von den Bewohnern im Industriegebiet hinzunehmen. Wer als Betriebsinhaber im Industriegebiet wohnt, muss Lärm- und Geruchsimmissionen, wie sie in einem Industriegebiet zulässig sind, hinnehmen.

Weiterhin zu betrachten sind tieffrequente Geräusche, die durch den Diskothekenbetrieb entstehen können. Gem. TA Lärm Punkt 7.3 i.V.m. der DIN 45680 sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten, wenn die im Beiblatt 1 der DIN 45680 genannten Anhaltswerte nicht überschritten werden. Der Betreiber hat die Anlage so zu betreiben, dass es in der Nachbarschaft gem. TA Lärm Punkt 7.3 nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche kommt. Dies und die genaue (bau)technische Ausführung der Anlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Zum anlagenbezogenen Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen führt die TA Lärm aus, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden sollen, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Aus dem Punkt 7.4 der TA Lärm ergibt sich, dass die Geräusche in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f vermindert werden sollen, wenn die anderen drei Bedingungen kumulativ erfüllt sind. Für GI und GE gilt dies nicht, da diese zu der Nummer 6.1 Buchstabe a und b zählen. Das bedeutet, dass die Betroffenen im hier vorhandenen GI keinen Anspruch auf Lärminderung durch den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen haben und diesen mehr oder weniger hinzunehmen haben.

Von der Regelung Punkt 7.4 ist jedoch das Wohngebiet „Zum Siechenbach“ westlich der B 252 betroffen. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 4 - 2. Änderung, der hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Der Betreiber hat Maßnahmen organisatorischer Art zur Lärminderung für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf **öffentlichen** Verkehrsflächen zu ergreifen, wenn die drei o.g. Bedingungen kumulativ erfüllt sind.

Bei der ersten Bedingung kann davon ausgegangen werden, dass diese erfüllt wird, da außer dem „Diskothekenverkehr“ nachts fast kein anderer Verkehr vorhanden ist.

Auch die zweite Bedingung wird erfüllt, da eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erst an der B 252 erfolgt.

Die dritte Bedingung ist erfüllt, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im vorliegenden Fall ist das WA „Zum Siechenbach“ als nächstgelegener Immissionsort zu betrachten.

Für ein WA gilt ein Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts nach der 16. BImSchV. Dieser Wert wird erreicht, wenn ca. 600 Fahrzeuge pro Stunde den Kreuzungsbereich der B 252/ Rieseler Feld befahren. Man kann davon ausgehen, dass bei einer angenommenen Anzahl von 500 Gästen pro Abend diese Fahrzeugmenge nicht erreicht wird.

Da eine der Bedingungen nicht erfüllt wird, bestehen für den Betreiber der Diskothek keine Verpflichtungen, durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche soweit wie möglich zu vermindern.

Dennoch plant der Betreiber, einen Busshuttleverkehr für die umliegenden Ortschaften einzuführen.

Der Flächennutzungsplan bleibt unbetroffen.

## **Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung**

Die sog. (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 14.05.2009 statt (keine Anregungen/ Stellungnahmen).

Im Sinne einer zügigen Abwicklung des Planverfahrens wurde die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 4a (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) Abs. 2 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Offenlegung zum Planentwurf im Zeitraum Mai/ Juni 2009 ergab sich folgende planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahme (Abwägungsergebnis in Klammern):

(IHK) Begründung solle Stellung zu erhöhten Verkehrsflüssen sowie ggf. auch Müll- und Unratablagerungen für bereits ansässige Unternehmen durch den Diskothekbetrieb beziehen und Maßnahmen zur Vermeidung solcher negativer Einflüsse benennen (Begründung äußert sich zu den Verkehrsflüssen mit dem Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionsgrenzwert nicht erreicht wird; eventuellen Müll- und Unratablagerungen wird durch privatrechtlichen Regelungen begegnet, bei Problemen sind ordnungsrechtliche Schritte erforderlich).

## **Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig anthropogen beeinflusst ist (Vorbelastung mit der vollständigen Versiegelung und der gewerblichen und industriellen Nutzung) und durch die Ausrichtung der vorliegenden Planänderung sind keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und

Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten bzw. diese keinen weitergehenden Umweltauswirkungen ausgesetzt; ins-

gesamt verändert sich der Umweltzustand des Plangebietes bei Realisierung der Planung nicht.

Insgesamt sind also keine (erheblich) nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich gleichfalls keine Veränderung des Umweltzustandes. Die Schutzgüter unterliegen keiner Veränderung und keiner Beeinträchtigung.

Mithin waren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht zu diskutieren.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Diese kommen nicht in Betracht, da es sich hier um planungsrechtlich und städtebaulich unausweichliche Regelungen in vorhabenbezogener Art und Weise handelt.