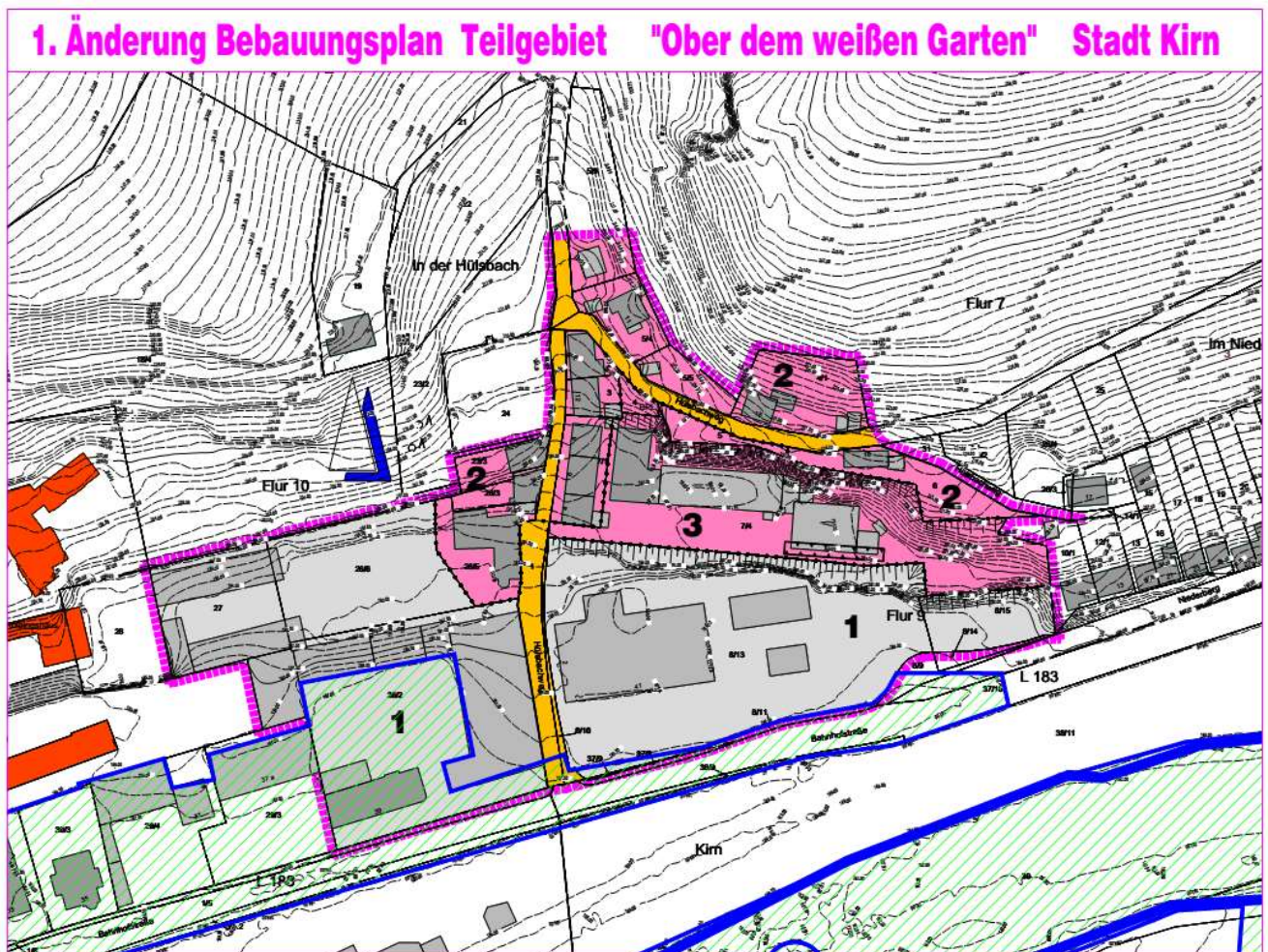


STADT KIRN

VERBANDSGEMEINDE KIRNER-LAND

**Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Teilgebiet „Ober dem weißen Garten“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**



Planänderung der baulichen Nutzung im erschlossenen Bereich des Plangebietes,
Neufassung der textlichen Festsetzungen

Fassung für das Beteiligungsverfahren § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
 - 3.1. Lage und Größe des Plangebietes:**
 - 3.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner-Land:**
 - 3.3. Neugliederung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet**
 - 3.4. Immissionsschutz**
- 4. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

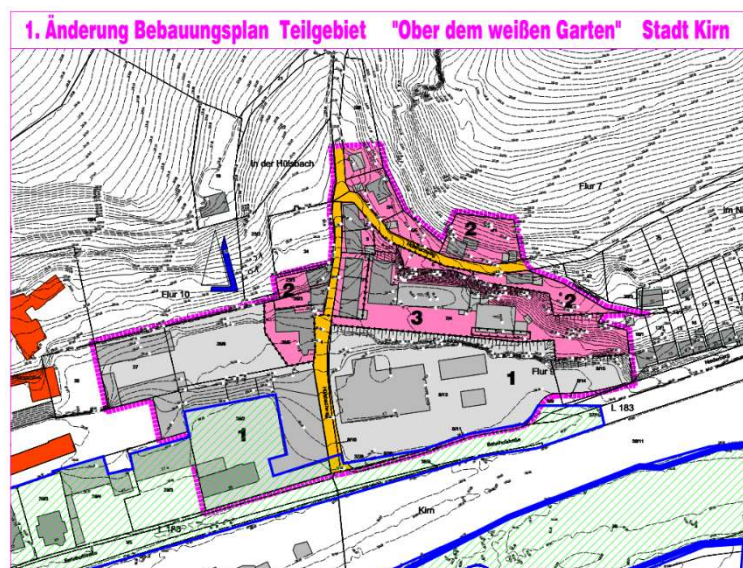
Die Stadt Kirn beabsichtigt den seit September 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „Ober dem weißen Garten“ zu ändern und hat daher am 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Planentwurf wurde am 29.06.2022 vom Stadtrat gebilligt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die zulässige Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 neu geregelt werden, um die dort vorhandene Bausubstanz einer Wohnnutzung zuführen zu können. Entsprechende Planungsabsichten zur Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Gebäude zur Wohnzwecken liegen der Stadt Kirn vor und bieten sich zur städtebaulichen Entwicklung dieses Teilgebiets an.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Teilgebiet „Ober dem weißen Garten“:



Darstellung des Bebauungsplanes „Ober dem weißen Garten“, 1. Änderung:



2. Anlass zur 1. Änderung

Wie vorstehend bereits erwähnt möchte die Stadt Kirn für den zentral im Plangebiet gelegenen Bereich „GE1“ die zulässige Nutzung an die nördlich bereits vorherrschende Wohnnutzung anpassen, um den vorhandenen Gebäudebestand einer Wohnnutzung zuführen zu können. Die weiteren im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden nicht geändert.

Um Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbenutzungen im südlichen Bereich des Plangebiets mit der heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt und die Ergebnisse der Untersuchung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Anlage der Begründung anbei.

3.1 Lage und Größe des Plangebietes:

Die Baulandflächen, des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Kirn und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 7: Flurstücke: 4/1, 5/4, 5/5, 5/9 teilweise, 28 teilweise, 30 teilweise

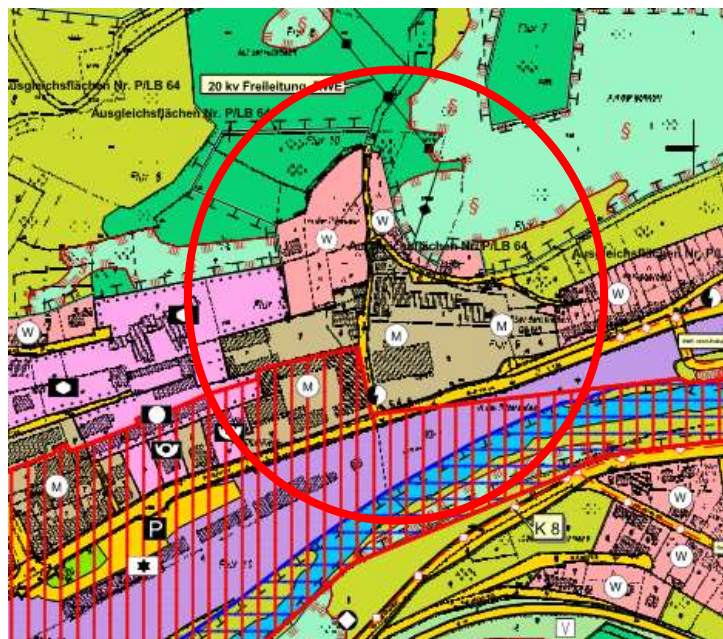
Flur 9: Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/4, 8/10, 8/13, 8/15

Flur 10: Flurstücke: 23/3, 26/2, 26/3, 26/5, 26/6, 27

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner-Land:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kirn sowohl als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung und gemischte Bauflächen (M) gem. §1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Darstellung FNP vom 13.10.1999:



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem weißen Garten“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 4 BauGB, der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.3 Neugliederung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet

Die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurden zur Verbesserung der Übersichtlichkeit unterschiedlichen Ordnungsziffern zugeordnet. Es ergibt sich die folgende Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche:

<u>Bezeichnung/Nutzung alt</u>	<u>Bezeichnung/Nutzung neu</u>
GE	Ordnungsziffer 1, GE – Gewerbegebiet
WA	Ordnungsziffer 2, WA – Allgemeines Wohngebiet
GE1	Ordnungsziffer 3, WA – Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der zulässigen Nutzung. Es erfolgte eine Übernahme der zulässigen Nutzungen.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2 des Bebauungsplanes wurde die als Ausnahmen zulässigen Nutzung (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO): Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für nicht zulässig festgesetzt. Ansonsten ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der zulässigen Nutzung.

Für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 wurde zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen zum Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse V sowie zur Höhe baulicher Anlagen mit max. 220,0m ü. NN, dies entspricht in Etwa der geplanten Gebäudehöhe von 21,50 m, ergänzt, um die Zulässigkeit der geplante Maßnahmen am Bestandsgebäude zu sichern. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist im baurechtlich genehmigten Bestand bereits erreicht und soll auch weiterhin zulässig sein. Des Weiteren wurden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm an der südlichen Gebädefassade des östlichen Gebäudeteils festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz festgelegt. Diese Festsetzungen untergliedern sich in „Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm“ und zu Maßnahmen „Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets“. Die hier getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der Schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet und werden nachfolgend erläutert. Die Schalltechnische Untersuchung des IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung und liegt als Anlage der Begründung anbei.

3.4 Immissionsschutz

Im Vorfeld zur Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Ober dem weißen Garten“ in der Stadt Kirn mit dem Ziel der Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Teilbereichs des Bebauungsplans zu Wohnnutzung, wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt, um Konflikte zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung und der vorhandenen sowie geplanten neuen Wohnnutzung zu vermeiden. Mit der Untersuchung wurde das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal beauftragt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel an den vorhandenen sowie den geplanten Wohnnutzungen führen.

Änderungen der gewerblichen Nutzungen einzelner Betrieb im Plangebiet können jedoch auch im IST-Zustand dazu führen, dass je nach Nutzungsänderung der Betriebe Einschränkungen der geplanten Nutzung erforderlich sind, da die vorhandene Wohnnutzung im Bereich „Hülsbachweg“ direkt an die benachbarten südlichen Gewerbeflächen angrenzen und die Schutzwürdigkeit dieser Wohnnutzung auch derzeit zu beachten ist. Aufgrund dieser Tatsache sind gemäß dem Festsetzungsvorschlag aus der Schalltechnischen Untersuchung bei „Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen von Gewerbebetrieben, die auf der Gewerbefläche der Ordnungsziffer 1 (GE) angesiedelt sind, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Räumen in den Teilflächen der Ordnungsziffer 2 (WA) und Ordnungsziffer 3 (WA) durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen“, siehe Textfestsetzung TF 1.3.1. Satz 1.

Für die geplante neue Wohnnutzung im Bereich des Grundstückes Flur 9 Flurstück 7/4 sind im IST-Zustand Schallschutzmaßnahme für den östlichen Gebäudeteil erforderlich (siehe festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Diese wurden mit der Textfestsetzung TF 1.3.1. Satz 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Festsetzungsvorschlägen aus der Schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Des Weiteren werden mit der Textfestsetzung TF 1.3.2. Maßnahmen Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

Nachfolgend Auszug der Zusammenfassung aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal:

11. Zusammenfassung

*Auftraggeber: Dekora GmbH & Co. KG
Zur Rotheck 5
55743 Idar-Oberstein*

*Genehmigungsbehörde: Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Bauaufsichtsbehörde
Salinenstraße 47
55543 Bad Kreuznach*

*Zuständige Fachbehörde: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Hauptstraße 238
55743 Idar-Oberstein*

Der Auftraggeber beabsichtigt den Umbau einer ehemaligen Lederwarenfabrik zum Wohnpark im Hülsbachweg 2 in 55606 Kirn. Für das Bauvorhaben muss der Bebauungsplan der Stadt Kirn, Teilgebiet "Ober dem weißen Garten" geändert werden. Das Baugrundstück (Gemarkung: Kirn, Flur: 9, Flurstück: 7/4), für das derzeit als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Da das Baugrundstück an ein Gewerbegebiet grenzt, können Konflikte mit Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden. Zudem verläuft in ca. 60 m Entfernung die Schienenstrecke 3511 (Nahetalbahn). Darüber hinaus wirken Straßenverkehrsräusche von der L 183 (Bahnhofstraße) und der B 41 auf das Vorhaben ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher der Gewerbelärm, der Schienenverkehrslärm sowie der Straßenverkehrslärm untersucht und bewertet.

Gewerbelärm

Die Untersuchungen haben ergeben, dass mit der aktuellen Nutzung der im Plangebiet befindlichen Gewerbegrundstücke Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm weder an den schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens noch an den am stärksten betroffenen möglicherweise schutzbedürftigen Räumen in der Bestandsbebauung erwartet werden.

Durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnbebauung auch der Schutz der künftigen Wohnnutzung in der ehemaligen Lederwarenfabrik sichergestellt ist. Die neu hinzukommende Wohnnutzung führt daher nicht zu einer Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe im Vergleich zur aktuellen Situation.

Bei Nutzungsänderungen auf den Gewerbeflächen können je nach der Höhe der Schallemissionen nach der Umnutzung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen von Gewerbebetrieben, die auf der Gewerbefläche GE (zukünftig Teilflächen der Ordnungsziffer 1) angesiedelt sind, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Räumen in den Teilflächen WA1 (zukünftig Teilflächen der Ordnungsziffer 2) und WA2 (zukünftig Teilflächen der Ordnungsziffer 3) durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Ferner sind mit Blick auf mögliche gewerbliche Nutzungsänderungen im Plangebiet OG öffenbare Fenster für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018- 01 an der Südfassade des Baukörpers III im 1. OG und 2. OG unzulässig. Ausnahmsweise können öffenbare Fenster zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten ist.

Verkehrslärm

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, die auf Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, hier auch der geplante Kinderspielplatz) einwirken, den Schwellenwert von 64 dB(A) nicht überschreiten. Daher werden für die Außenwohnbereiche keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

An vielen schutzbedürftigen Räumen am Bauvorhaben (und auch in der Bestandsbebauung) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden Lärmpegelbereiche von II bis V erwartet. Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Über normale Baustandards hinausgehende Maßnahmen werden erfahrungsgemäß erst ab dem Lärmpegelbereich IV erforderlich.

Schallschutzkonzept und textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

In Abschnitt 10 wird das Schallschutzkonzept erläutert, das aufgrund des anliegenden Geräuschniveaus erforderlich ist. Hier werden auch Vorschläge für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unterbreitet.

Die Vorgaben aus der Schalltechnische Untersuchung wurden bei den vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes beachtet und die vorgeschlagenen Textfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert, so dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Ober dem weißen Garten“ die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind.

Die Schalltechnische Untersuchung des IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung und liegt als

4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da der betroffene Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt ist und durch den Entfall des Fußweges nur unwesentliche Änderungen der Versiegelungen stattfinden können. Der Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche verringert sich.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Soonwald.

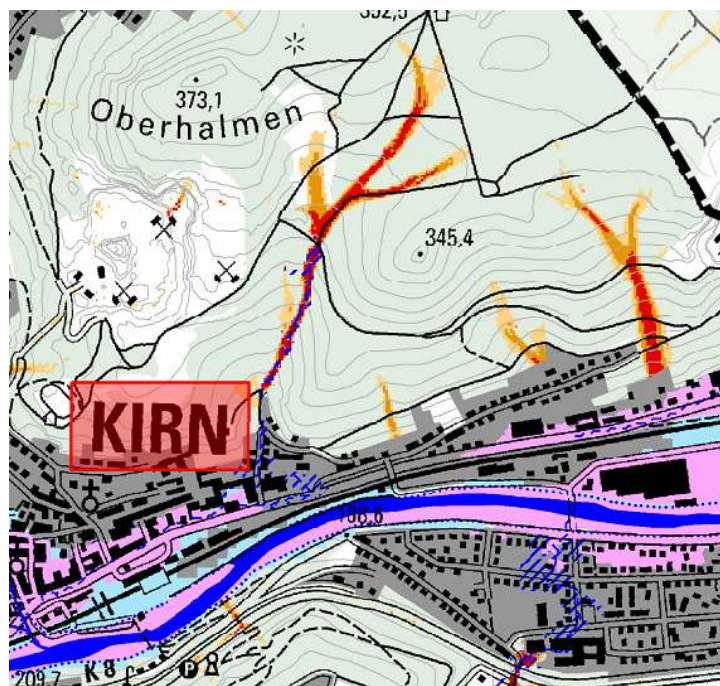
Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirner-Land angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Stadtrandlage oberhalb der Nahe. Die Haupteintragsstraße „Hülsbachweg“ stellt einen Abflussweg für das nördlich gelegene Außengebiet dar. Der schadlose Abfluss bei Starkregenereignissen erfolgt ausschließlich über den öffentlichen Verkehrsraum zur Nahe.

Die Karte 5 zur „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Entstehungsgebiete und Wirkbereiche)“ aus dem Hochwasserinfopaket des Landes stellt innerhalb des Plangebietes, wie vor bereits beschrieben, Abflusswege für Starkregenabflüsse dar. Siehe nachfolgender Kartenausschnitt:



Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 21.11.2022


.....
Unterschrift

Stadt Kirn

Kirn, den

.....
Frank Ensminger, Stadtbürgermeister

Anlage: Schalltechnische Untersuchung des IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal