

STADT NIERSTEIN

in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan

ROSSBERG-WEST II – 2. BA, 4. Änderung

BEGRÜNDUNG

04.03.2020/GP

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER**

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

2. PLANUNTERLAGEN

2.1	URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN	M. 1 : 1.000
2.2	BEBAUUNGSPLAN – 4. ÄNDERUNG	M. 1 : 1.000

3. ANLAGEN

3.1	GUTACHTEN zur Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Verkehr und Betriebe vom 18.10.2019, RICHARD MÖBUS, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden	
-----	--	--

1. BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt NIERSTEIN hat beschlossen, den seit dem Jahr 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan ROSSBERG-WEST II – 2. BA zu ändern. Die Änderung betrifft eine bislang unbebaute Mischgebietsfläche zwischen Gutenbergstraße, Kolpingstraße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße und beinhaltet folgende Punkte:

- Das Mischgebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.
- Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden so angepasst, dass bei Verwendung eines Pultdaches zweigeschossig zzgl. Staffelgeschoss gebaut werden kann.

Diese Änderungen werden in Abstimmung mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Mainz-Bingen durchgeführt und dienen der Möglichkeit, in diesem Bereich des Bebauungsplanes Wohngebäude ohne gewerbliche Nutzung zu errichten.

Die von dem Verkehr und den Betrieben aus der Nachbarschaft ausgehenden und auf das geplante Gebäude einwirkenden Schallimmissionen wurden in einem Immissionsgutachten ermittelt und beurteilt (s. Anlage).

Die von der Pestalozzistraße ausgehenden und am geplanten Wohngebäude einwirkenden Schallimmissionen unterschreiten in der Tagzeit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet um mindestens 2 dB(A). Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert gering um maximal 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der Verkehrsgläusche sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die Berechnung der Betriebsgeräusche ergab, dass durch die Summe der Schalleinwirkungen aller relevanten Betriebe in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm am geplanten Wohngebäude tags und nachts eingehalten werden.

Auch durch den betrieblich bedingten Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung am geplanten Wohngebäude unterschritten und damit eingehalten.

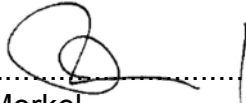
Da sich der betroffene Bereich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage im sog. Innenbereich befinden, wird die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung, die mit der 4. Änderung in ihrer Gesamtheit gegenstandslos wird.

Eingriffsregelung

Die Aussagen zum ursprünglichen Bebauungsplan behalten ihre Gültigkeit. Da keine Änderung der zulässigen GRZ erfolgt, sind mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Insofern entfällt auch die Notwendigkeit zur Formulierung von landespflegerischen Vermeidungsmaßnahmen.

Wiesbaden, den 04.03.2020



.....
Merkel