

Schallschutzrechtliche und städtebauliche Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ sieht die Ausweisung von Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und Sondergebieten (SO) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) nördlich der Mainzer Landstraße (L 423) und südlich der Kirchstraße bzw. der Bahnlinie Mainz-Ingelheim vor. Die geplante Entwicklung ist in das Orts- und Wirtschaftsgefüge der Gemeinde Budenheim eingebettet. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits etablierte Gewerbe- und Industriegebiete sowie gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, wie beispielsweise die Bebauungspläne „Industriegebiet am Main“ und „Siebenmorgengebiet“ belegen. Zudem ist südlich der Mainzer Straße weitere Wohnbebauung in einem WA-Gebiet („Wäldchenloch“) geplant.

Diese komplexe Mischung aus bestehenden und geplanten Nutzungen unterstreicht die Notwendigkeit einer sorgfältigen schalltechnischen Planung. Die Integration neuer Gewerbe- und Sondergebiete in ein derart heterogenes Umfeld erfordert eine differenzierte Betrachtung der Lärmimmissionen, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Eine pauschale Anwendung der Standard-Lärmgrenzwerte für neu ausgewiesene Gewerbe- oder Sondergebiete wäre in diesem Kontext nicht ausreichend, da die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden und innerhalb der Plangebiete liegenden Wohnbebauung berücksichtigt werden muss.

1. Rechtliche Begründung der Emissionskontingente für das geplante GE-, GI- und SO-Gebiet unter Nachweis weiterer, nicht kontingentierter GE-/GI-Gebiete in Budenheim

1.1 Grundlagen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 und TA Lärm

Die Festsetzung der Geräuschemissionskontingente für die geplanten GE-, GI- und SO-Gebiete im Bebauungsplan „Kirchstraße“ folgt den detaillierten Verfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), um die Immissionsrichtwerte an angrenzenden Wohnbebauungen einzuhalten. Der Prozess beinhaltet:

- Festlegung der maßgebenden Immissionsorte und Gesamtimmissionswerte
An schutzbedürftigen Standorten außerhalb des Plangebietes (IP 1, IP 3 – IP 17) werden zulässige Gesamtimmissionswerte definiert, die den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 3, S. 13).
- Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung
Bestehende Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes tragen zur Gesamtlärmbelastung bei. Diese „Geräuschvorbelastung“ wird sorgfältig ermittelt und in die Berechnungen einbezogen, um das verbleibende Lärmbudget für neue Entwicklungen zu bestimmen. Dies umfasst Geräusche aus dem Industriegebiet am Rhein, dem bestehenden Betrieb der Fa. Bericap GmbH & Co. KG und dem Gewerbegebiet „Siebenmorgen“ (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabellen 4 und 5, S. 14 f.).
- Ableitung der Planwerte (P_{PI})
Basierend auf den Gesamtimmissionswerten und der Geräuschvorbelastung werden spezifische „Planwerte“ für jeden Immissionsort abgeleitet. Diese stellen die maximal zulässigen Immissionspegel dar, die der neuen Entwicklung zugerechnet werden dürfen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 6, S. 15).
- Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK})
Für die geplanten GE-, GI- und SO-Gebiete werden spezifische flächenbezogene Emissionskontingente festgelegt. Diese definieren die maximale Schalleistung, die pro Quadratmeter Grundfläche innerhalb dieser Zonen emittiert werden darf, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Empfängern zu gewährleisten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 7, S. 16 sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).
- Erläuterung der Immissionskontingente (L_{IK}) und Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$)
Basierend auf den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben sich die resultierenden Immissionskontingente an den angrenzenden Immissionsorten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 8, S. 16 f.). Die Analyse zeigt zudem, dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, was die Festsetzung von Zusatzkontingenten ermöglicht. Diese erlauben eine potenzielle Erhöhung der Emissionen innerhalb spezifischer Richtungssektoren, während die Einhaltung der Gesamtimmissionsgrenzwerte weiterhin gewährleistet ist (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 9, S. 17 f. sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).

Diese detaillierte, nach DIN-Normen standardisierte Vorgehensweise gewährleistet, dass die Lärmbewertung nicht willkürlich erfolgt, sondern systematisch alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Die Anwendung von Worst-Case-Szenarien und konservativen

Annahmen schafft zusätzliche Sicherheit. Dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden und Zusatzkontingente vorgesehen sind, zeigt, dass der Plan über einen eingebauten Puffer verfügt.

1.2 Rechtsprechung zu Emissionskontingenten und die Situation in Budenheim

Die Rechtsprechung fordert, dass ein als GE- oder GI-Gebiet typisiertes Areal grundsätzlich alle typischen Nutzungen aufnehmen können muss. Ist ein GE- oder GI-Gebiet in seinem Lärmemissionspotenzial eingeschränkt, muss die Gemeinde ein weiteres, unbeschränktes GE- oder GI-Gebiet zur Verfügung stellen. Das geplante GE/GI-Gebiet im Plangebiet „Kirchstraße“ unterliegt aufgrund angrenzender Wohnbebauung und Vorbelastung Einschränkungen, die höhere Emissionskontingente verhindern. Dies bedeutet, dass das geplante GE/GI-Gebiet nicht für jede Art von Gewerbebetrieb, insbesondere solche mit intensiven Nachtlärmemissionen, geeignet ist.

Diese Planungsentscheidung entspricht jedoch vollständig der aktuellen Rechtsprechung. Die Bedingung, dass mindestens ein Gewerbe- oder Industriegebiet innerhalb der Gemeinde ohne solche Emissionsbeschränkungen zur Verfügung stehen muss, um alle typischen Nutzungen eines GE/GI-Gebietes zu ermöglichen, ist in Budenheim bereits erfüllt. Dies wird durch das Industriegebiet am Rhein gewährleistet. Für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen bestehen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“ keine schalltechnischen Auflagen.

Die Gemeinde Budenheim schafft somit durch einen differenzierten Planungsansatz insgesamt ausreichend Raum für alle Arten von Industrie- und Gewerbeaktivitäten. Während der Bebauungsplan „Kirchstraße“ aufgrund spezifischer örtlicher Gegebenheiten (angrenzende Wohnbebauung, Vorbelastung) differenzierte Lärmkontingente für seine GE/GI-Gebiete vorsieht, wird gleichzeitig sichergestellt, dass die allgemeine bauplanungsrechtliche Typisierung von Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet insgesamt gewahrt bleibt.

2. Darstellung, dass alle Baugebiete (GE, GI, SO sowie die Fläche für den Gemeinbedarf GF „Feuerwehr“) Teile eines größeren Planungsgebiets sind, dessen Gliederung den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO folgt

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die innere Differenzierung von Baugebieten (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industriegebiete) nach Art der Nutzung oder der Betriebe und deren Eigenschaften. Dies erlaubt Gemeinden, allgemeine Baugebietskategorien zu verfeinern und differenzierte Flächennutzungsmuster zu schaffen.

Die Ausweisung von GE-, GI- und SO-Gebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) innerhalb des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist nicht als eine Ansammlung isolierter, voneinander unabhängiger Baugebiete zu verstehen, sondern vielmehr als integrale Bestandteile eines größeren, übergeordneten Entwicklungsgebiets. Dieses Areal „Kirchstraße“ ist als kohärente Einheit konzipiert, innerhalb derer die einzelnen Zonen eine detaillierte innere Gliederung gemäß den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO darstellen.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- **Anwendung auf GE und GI**
Für das GE- und GI-Gebiet finden die expliziten Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauNVO direkte Anwendung. Die spezifischen Lärmemissionskontingente und andere Nutzungsbeschränkungen innerhalb dieser Zonen dienen deren innerer Differenzierung. Dies ermöglicht einen maßgeschneiderten Ansatz für die gewerbliche und industrielle Entwicklung, der die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen, berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass das GE- und GI-Gebiet nicht nur generische Zonen sind, sondern präzise auf ihre Lage innerhalb der Gesamtentwicklung „Kirchstraße“ abgestimmt sind.
- **Strategische Einbeziehung des SO-Gebiets**
Obwohl § 1 Abs. 4 BauNVO nicht direkt auf Sondergebiete (SO) anwendbar ist, steht die Planungsabsicht für das SO-Gebiet innerhalb des Plangebiets „Kirchstraße“ im Einklang mit dem Geist der inneren Strukturierung. Das SO-Gebiet, das für Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelvollsortimentmarkt und Drogeriemarkt) vorgesehen ist und bestehende Wohnnutzungen einschließt, ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzepts und erfüllt ergänzende Funktionen. Indem das SO-Gebiet als Teil dieses größeren, innerlich differenzierten Planungsgebiets verstanden wird, unterstreicht die Gemeinde den kohärenten und integrierten Charakter der gesamten Entwicklung dieses Gemeindegebietsteils.
- **Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)**
Die im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) ist ebenfalls als integraler Bestandteil dieses übergeordneten Entwicklungsgebiets konzipiert. Ihre Ausweisung dient der Sicherstellung einer kritischen Infrastruktur für die Gemeinde Budenheim, insbesondere zur Gewährleistung der Einsatzbereitschaft und der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Einsatzgrundzeit, die am bisherigen Standort aufgrund von Hochwassergefährdung nicht mehr gegeben war. Obwohl Flächen für den Gemeinbedarf nicht direkt unter § 1 Abs. 4 BauNVO fallen, fügt sich ihre Festsetzung nahtlos in das Gesamtkonzept einer differenzierten und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung ein, die die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets harmonisch miteinander verbindet und die Daseinsvorsorge der Bevölkerung sichert.

Diese proaktive Klarstellung stärkt die rechtliche Kohärenz des gesamten Bebauungsplans. Sie verhindert mögliche Argumente bezüglich willkürlicher oder isolierter Baugebietsausweisungen und untermauert das gesamte Planungskonzept als eine einheitliche, wohlüberlegte städtebauliche Entwicklungsstrategie.

3. Erläuterung des Kontingentansatzes und der Zuweisung des Mischgebiet-Schutzstandards für bestehende Wohngebäude im geplanten GE- und SO-Gebiet im Kontext von Art. 14 GG

Die Festlegung angemessener Schallschutzstandards für bestehende Wohngebäude im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet erfordert eine sorgfältige Abwägung der Interessen, insbesondere im Hinblick auf Eigentumsrechte.

3.1 Ansatz der Kontingente und Schutzstandards

Der übergeordnete Ansatz für den Schallschutz im Bebauungsplan „Kirchstraße“ besteht darin, Lärmemissionskontingente für das neue Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, so festzulegen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Immissionsorten eingehalten werden. Dies stellt sicher, dass neue Entwicklungen nicht zu einer unzumutbaren Lärmbelastung für die umliegende Bevölkerung führen.

3.2 Zuweisung des Mischgebiet-Schutzstandards im Gewerbegebiet (GE) und im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets (GE) und des geplanten Sondergebiets SO-1 befinden sich bestehende Wohngebäude. Während Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) gemäß TA Lärm typischerweise höhere zulässige Lärmimmissionspegel aufweisen (z. B. 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts für GE; SO-Werte orientieren sich oft an gewerblichen oder gemischten Nutzungen), wurde für diese bestehenden Wohnimmobilien eine abweichende Festlegung getroffen.

Für die bestehenden Wohngebäude innerhalb des GE-Gebiets und des SO-1-Gebiets wurde festgelegt, dass der Schutzstandard eines Mischgebietes (MI-Gebiet) angewendet wird. Dies bedeutet, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) an diesen Standorten einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung werden diese Werte effektiv um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts reduziert, was strengere Anforderungen an die neuen gewerblichen Entwicklungen stellt.

Die Entscheidung, den Schutzstandard eines Mischgebietes (MI-Gebiet) für die bestehende Wohnbebauung innerhalb des GE-Gebiets und des SO-1-Gebiets des Bebauungsplans „Kirchstraße“ anzuwenden, ist rechtlich fundiert und basiert auf dem Gebot der Rücksichtnahme, das aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) abgeleitet wird. Dieses Prinzip verpflichtet die Gemeinde, die Interessen bestehender schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen, um unzumutbare Belästigungen und enteignungsgleiche Eingriffe zu vermeiden, auch wenn sich die Baugebietskategorie ändert.

Die Rechtfertigung stützt sich auf mehrere miteinander verknüpfte Säulen:

- **Das Konzept der „Gemengelage“**
Die vorliegende Situation, in der bestehende Wohngebäude in einem neu ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Sondergebiet liegen, stellt eine klassische Gemengelage dar. Die TA Lärm (Ziffer 6.7) erlaubt und fordert in solchen Fällen die Festsetzung eines „geeigneten Zwischenwertes“ der Immissionsrichtwerte der aneinandergrenzenden Gebietskategorien. Der MI-Gebiet-Standard (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) ist ein solcher angemessener Zwischenwert, der das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung berücksichtigt, ohne die gewerbliche Entwicklung übermäßig zu behindern.
- **Bestandsschutz und Rücksichtnahmegebot**
Trotz ihrer faktischen Lage im Außenbereich genießen die Wohngebäude aufgrund ihrer erteilten Baugenehmigungen, zuletzt im Jahr 1990, vollen Bestandsschutz. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verpflichtet die Gemeinde, die Belange dieser bestehenden, rechtmäßigen Wohnnutzung bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Anwendung des weniger schützenden GE-Gebiet-Standards wäre demgegenüber unzureichend und würde gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Ein WA-Gebiet-Standard wäre wiederum für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung unverhältnismäßig restriktiv.
- **Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung**
Die effektive Reduzierung des MI-Gebiet-Standards um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts ist eine präzise Anpassung an die spezifische Lärmsituation vor Ort. Sie trägt der bestehenden Geräuschvorbelastung Rechnung und stellt sicher, dass die kumulative Lärmbelastung für die Anwohner auf einem akzeptablen Niveau bleibt. Dies demonstriert einen proaktiven und robusten Lärmschutzansatz.
- **Einschlägige Rechtsprechung**

Die Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 29.06.2021 (4 CN 8/19) und des BayVGh, Beschluss vom 29.03.2022 (2 N 21.184) zur Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten bestätigt die Zulässigkeit einer internen Differenzierung von Lärmgrenzwerten, insbesondere wenn dies dem Schutz angrenzender oder innerhalb liegender schutzbedürftiger Nutzungen dient. Die Tatsache, dass im Gemeindegebiet Budenheim andere Flächen für uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, ermöglicht diese spezifische, strengere Ausgestaltung der Lärmgrenzwerte in GE-1 und SO-1. Das Urteil des VG München vom 18.02.2022 (M 9 K 20.3101) untermauert zudem explizit die Rechtmäßigkeit der Zwischenwertbildung in Gemengelagen.

Dieser Ansatz steht im Einklang mit der Flexibilität der TA Lärm und den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er gewährleistet sowohl die Realisierbarkeit der geplanten gewerblichen und speziellen Nutzungen als auch einen angemessenen und rechtlich abgesicherten Schutz für die bestehende Wohnbebauung.

Durch die Zuweisung des MI-Gebiet-Schutzstandards vollzieht die Gemeinde Budenheim explizit eine sorgfältige Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Förderung der gewerblichen und Sondergebietsentwicklung und den privaten Eigentumsrechten der Anwohner. Diese proaktive Maßnahme zielt darauf ab, enteignungsgleiche Eingriffe oder enteignende Wirkungen zu vermeiden, indem sichergestellt wird, dass die Lärmpegel für diese bestehenden Wohnnutzungen innerhalb eines verfassungsrechtlich akzeptablen und sozial tolerierbaren Bereichs bleiben.

Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass selbst bei Anwendung dieses strengeren MI-Gebiet-Schutzstandards die berechneten Lärmimmissionen aus den geplanten Entwicklungen (Lebensmittelvollsortimentmarkt, Drogeriemarkt, Bericap-Erweiterung) unter den reduzierten Immissionsrichtwerten liegen. Für das SO-1-Gebiet werden die reduzierten MI-Werte (54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts) tagsüber um mindestens 2 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Neubau von Handelsflächen (Rewe/Drogeriemarkt/2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041/2, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 11 f.).

Ähnlich werden für das Gewerbegebiet die reduzierten MI-Werte tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (Anlage 8 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 13).