
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hugenmatt IV“, Stadt Lörrach

Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Erneute Offenlage vom 04.12.2017 bis 12.01.2018

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
A	<p>ANUO, Stellungnahme vom 07.01.2018</p> <p>Bei der Fläche handele es sich um ein größtenteils bereits bebautes bzw. intensiv genutztes Areal von geringer Sensibilität. Man habe keine Einwände gegen die Planung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B	<p>BN Netze, Stellungnahme vom 19.12.2017</p> <p>Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehme man in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Der bnNETZE GmbH sei die Betriebsführung für die Wasserversorgung der Stadt Lörrach übertragen. Daher seien die vorgelegten Unterlagen im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke der Lörrach auch auf Einhaltung der dortigen Belange geprüft worden. Die gemeinsame Stellung sei diesem Schreiben beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden könnten: keine. • Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine. • Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Die Belange der bnNETZE GmbH und des Eigenbetriebs Stadtwerke der Stadt Lörrach (Wasserversorgung), gemäß Stellungnahme der badenova AG & Co. KG. vom 22.11.2016 seien bei der Abwägung berücksichtigt worden. Weitere Bedenken und Anregungen lägen nicht vor. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
C	<p>Handelsverband Südbaden e.V., Stellungnahme vom 10.01.2018</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme habe man angeregt, in diesem Gebiet Einzelhandel auszuschließen. Aus den jetzigen Unterlagen gehe hervor, dass dies nun vollumfänglich umgesetzt würde und Einzelhandel ausgeschlossen werde. Man könne dies vollumfänglich stützen. Somit stehe diese Fläche vollumfänglich für die Weiterentwicklung von Dienstleistung und Gewerbe zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
D	<p>Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 23.01.2018</p> <p>Bereich Umwelt: Es bestünden keine weiteren Anmerkungen gegenüber der Offenlage aus 2016.</p> <p>Bereich Wasserversorgung / Grundwasserschutz: Keine Anmerkungen.</p> <p>Bereich Gewässer / Hochwasserschutz: Keine Anmerkungen.</p> <p>Bereich Altlasten / Bodenschutz: Keine Anmerkungen.</p> <p>Bereich Immissionsschutz: Bereits in der Stellungnahme vom 30.03.2016 sei folgendes mitgeteilt worden: „Die Sichtweise der Stadt Lörrach bezüglich des Immissionsschutzes (s. Stellungnahme zum Thema Immissionsschutz) sei unrichtig. Die Einschränkung eines Gewerbegebietes zu GEE beziehe sich auf die Nutzung (nicht wesentlich störende Betriebe, sog. MI-Betriebe) und ändere nichts an den Immissionsschutzrichtwerten. Diese seien für ein GE wie auch für ein GEE, 65 dB(A) tags und falls schutzwürdige Räume (Wohnungen) in dem</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme wurde erneut ein Gutachten beauftragt, um Festsetzungen für einen geeigneten Immissionsschutz des angrenzenden Gebiets zu treffen. Hierbei wurde zur umfassenden Wahrung des Schutzes des Wohngebietes ein konservativerer Status des Wohngebietes (bewertet wie ein Allgemeines Wohngebiet) angenommen. Die schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der Nachbarschaft (gewerbliche Nutzungen grenzen an Wohnnutzungen an) hätten aus fachgut-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch D</p>	<p>Gebiet vorhanden sind, 50 dB(A) nachts. Wir empfehlen daher nochmals eine Lärmkontingentierung oder die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels <60 dB(A).“</p> <p>Auch in den nun vorgelegten Unterlagen zur neuerlichen Offenlage werde nach wie vor wie o.g. verfahren. Deshalb nochmals: Die TA Lärm kenne keine Emissionsgrenzwerte, sondern nur Immissionsgrenzwerte. Diese betragen für eine Gewerbegebiet, eingeschränkt oder nicht, 65 dB(A) „tags“ und 50 dB(A) „nachts“. Die Festlegung der Stadt Lörrach auf Mischgebietsgrenzwerte sei u.E. rechtlich nicht haltbar. Wenn die Nachbarschaft zum GEE geschützt werden solle, bzw. wenn im GEE selbst gewisse Immissionswerte nicht überschritten werden sollten, helfe nur die Festlegung von Emissionsgrenzwerte, entweder in Form eines allgemein festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegels i.S. der DIN 18005 oder genauer in Form einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.</p>	<p>achterlicher Sicht gemäß 6.7 TA Lärm auch „wie in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in Gemengelage“ oder „wie in einem Mischgebiet“ (MI) bewertet werden können.</p> <p>Die Schallimmissionen aus dem Plangebiet könnten grundsätzlich durch eine Schallemissionskontingentierung planerisch beschränkt werden. Dazu wären jedoch in der Regel zum einen tiefergehende Untersuchungen zur gewerblichen Schallvorbelastung (insbesondere Schallimmissionen aus dem Betrieb der südlich, westlich und nördlich des Plangebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen) durchzuführen. Zum anderen wäre bei der Vergabe der Schallemissionskontingente die hohe Schutzbedürftigkeit der unmittelbar östlich des Plangebiets bestehenden Wohnnutzungen (immissionsschutzfachliche Bewertung im vorliegenden Fall „wie in einem allgemeinen Wohngebiet“ – WA) im Plangebiet zu berücksichtigen, sodass die Geräuschkontingente im Plangebiet stark beschränkt werden müssten. Im vorliegenden Fall wäre fraglich, ob die gewerblichen Flächen aus schalltechnischer Sicht noch sinnvoll genutzt werden könnten und die allgemeine Zweckbestimmung der Planung durch die starke schalltechnische Beschränkung noch erfüllt werden könnte.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft und geplanter Gewerbenutzung), der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel im Nachtzeitraum sowie der Unsicherheit über die im Gewerbegebiet unterzubringenden Nutzungen wird im vorliegendem Fall empfohlen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit der Bedingung festzusetzen, dass im Plangebiet lediglich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
		<p>Hierbei bezieht sich die Formulierung „das Wohnen nicht wesentlich stören“ ausschließlich auf den Umfang der Geräuschemissionen und nicht auf die Bewertung der Betriebe im Sinne einer „typischen Zulässigkeit“ in einem etwaigen Mischgebiet.</p> <p>Die neue Regelung wurde intensiv mit dem Landratsamt, Bereich Immissionsschutz diskutiert. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
	<p>Bereich Baurecht: Keine Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Naturschutz: Keine Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Brand- und Katastrophenschutz: Grundsätzlich könne dem Bebauungsplan „Hugenmatt IV“ der Stadt Lörrach zugestimmt werden. Bei dem weiteren Vorgehen würde man sich freuen, wenn folgende Punkte Berücksichtigung fänden:</p> <p><u>Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst</u> Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten seien entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen der Feuerwehr seien ebenfalls zu kennzeichnen. Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten seien gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Land Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.</p> <p><u>Brandschutz</u> Die Eintreffzeiten für die Feuerwehr würden gemäß den Vorgaben „Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr“ im Land Baden-Württemberg eingehalten. Weiter verweise man auf seine erste Stellungnahme vom 25.02.2016.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Regelung von Zu- und Durchfahrten für den Rettungsdienst ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Sie kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden.</p> <p>Regelungen zum Brandschutz sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Sie können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden.</p>

Bebauungsplan „Hugenmatt IV“

Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p><u>Hinweis des Bebauungsplaners zur Stellungnahme vom 25.02.2016:</u> In der Stellungnahme wurden Hinweise zu Rettungswegen, baulichem Brandschutz und Löschwasserversorgung abgegeben. Dies stellte bereits damals und stellt auch weiterhin keine Belange dar, die im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden können. Diese Belange sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzu prüfen.</p>	
	<p>Verschiedenes: Man bitte, über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB informiert zu werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lörrach, den 20.02.2019 – Fä / Stadtbau Lörrach