
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hugenmatt IV“, Stadt Lörrach

Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Erneute Offenlage 20. Mai 2019 bis 21. Juni 2019

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
A	<p>Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 19.06.2019</p> <p>...zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt im Rahmen der erneuten, beschränkten Beteiligung bzw. Offenlage wie folgt Stellung.</p> <p>Diese Stellungnahme beinhaltet die vom Fachbereich Umwelt zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes.</p>	
	<p>Bereich Immissionsschutz: <u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es ist vorgesehen das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Große Logistikzentren mit Mitarbeiterparkplätzen sind in der Regel keine Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein Ausschluss von wesentlich störenden Betrieben nicht nur zur Folge hat, dass ein Schallgutachten vorzulegen ist. Es ist vielmehr im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsverhältnisse eine typisierende Abschätzung vorzunehmen. Üblicherweise wesentlich störende Betriebe, wie z.B. größere gewerbliche Lager, größere Transportunternehmen und Logistikhallen sind nur zulässig, wenn sie in einer Weise atypisch sind, dass sie nach Art und Betriebsweise von vornherein keine Störungen befürchten lassen und damit ihre Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist. Hierzu muss das Vorhaben in seiner Gesamtheit vom branchenüblichen Erscheinungsbild abweichen und anzunehmen sein, dass der Betrieb diesen atypischen Charakter auch zukünftig behalten wird.</p> <p>Daher empfehlen wir weiterhin eine Aufteilung in ein GE oder GEE, das nicht den Störgrad begrenzt und das an das Mischgebiet südlich angrenzt, und ein GEE mit Begrenzung des Störgrades (mit nicht wesentlich störenden Nutzungen), die an die östliche Wohnbebauung angrenzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie in Kapitel 7.1.1 auf Blatt 23 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben, werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete im Plangebiet in der bestehenden Nachbarschaft nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Es sind deshalb Maßnahmen erforderlich, um die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet planerisch zu beschränken. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets stellt im vorliegenden Fall eine geeignete Möglichkeit bereit.</p> <p>Zwar dürfen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden, die typischerweise in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese typisierende Betrachtungsweise kann jedoch durch eine Einzelfallbetrachtung (konkreter schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zur Erfüllung der Anforderungen gemäß TA Lärm) stets überwunden werden. Unabhängig von der Ausweisung als „eingeschränktes“ oder „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jede gewerbliche Nutzung zulässig, die die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p><u>Lärmschutz in der Wohnnachbarschaft/Nachweis des Schallschutzes:</u> Wir weisen darauf hin, dass Lärmschutzkonflikte nicht auf folgende Verfahren verlagert werden dürfen. Wir empfehlen weiter zu überdenken, ob die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Emissionskontingenten oder ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gutachten hier nicht zielführender wäre.</p> <p>Sofern hiervon weiter abgewichen wird, empfehlen wir zumindest die zusätzliche Festlegung: Im Rahmen der Schallschutzgutachten zum jeweils beantragten Vorhaben ist nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm bezüglich der bestehenden Wohn- oder Mischgebiete in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dabei sind die bestehenden Gebietsausweisungen ohne Berücksichtigung von Gemengelagen zugrunde zu legen.</p>	<p>Auch in einem „uneingeschränkten“ Gewerbegebiet sind gemäß § 9 BauNVO zunächst grundsätzlich lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Diese typisierende Betrachtungsweise kann durch einen konkreten Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit überwunden werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie in Kapitel 8.1.1 auf Blatt 26 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben, wurde die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten geprüft. In der Abwägung möglicher Instrumente zur planerischen Beschränkung der Schallemissionen wurde die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im vorliegenden Fall jedoch als geeigneteres Mittel bestimmt (siehe Blatt 26ff. der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan). Die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt eine Detailschärfe der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung voraus (konkrete Planung, Vorhaben- und Erschließungsplan), die im vorliegenden Fall nicht gewährleistet ist. Das Plangebiet soll deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Die Festlegung, dass im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen von Schallschutzgutachten zum jeweils beantragten Vorhaben der Nachweis erbracht werden muss, dass die Richtwerte der TA Lärm bezüglich der bestehenden Wohn- oder Mischgebiete in der Nachbarschaft eingehalten werden, ist im B-Plan vorhanden.</p> <p>Ein Ausschluss der Berücksichtigung von Gemengelagen (für bestehende Wohngebäude in der Nachbarschaft) ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da keine Festsetzungen für Bauflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets getroffen werden können. In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gelten die An-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
		forderungen der TA Lärm. Eine Gemengelage kann im Baugenehmigungsverfahren lediglich dann zugrunde gelegt werden, wenn die Kriterien gemäß 6.7 TA Lärm erfüllt sind.
	<p><u>Hinweis zu Störfallbetrieben/Ziffer 12 der Begründung:</u> Mit dem Störfallbetrieb ist vermutlich die Karl Wenk GmbH gemeint.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Mitteilung des RP vom 07.12.2018 wird die Karl Wenk GmbH nicht mehr als Störfallbetrieb geführt. Daher wurde die nachrichtliche Übernahme aus dem Plan entfernt.</p>
	<p><u>Hinweis zu IED-Anlagen in der Zuständigkeit des RP FR:</u> Hinsichtlich der Einbeziehung des Geländes der Firma Textilveredelung an der Wiese teilte das RP Freiburg dem Landratsamt am 08.01.2019 folgendes mit: "Falls das eingezeichnete Gebiet, das auch Betriebsbereiche der Firma Textilveredelung an der Wiese umfasst, als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ausgewiesen würde, wären die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten dieser Firma behindert. So könnten in diesem Bereich künftig keine Tätigkeiten gem. Anhang I der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über Industrieemissionen (IED-Tätigkeiten) mehr ausgeführt werden." Wir empfehlen daher weiter, das Regierungspräsidium im Verfahren zu hören.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dieser Fläche besteht in dieser Form bereits seit der ersten Offenlage im Jahr 2016. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch das RP Freiburg am Verfahren beteiligt.</p> <p>Sollte die Firma „Textilveredelung an der Wiese“ künftig Erweiterungsbedarf haben, wäre deren Verträglichkeit im Gebiet in einem separaten Verfahren zu prüfen. Sollte sich dies als grundsätzlich gebietsverträglich darstellen, könnte der Bebauungsplan angepasst werden.</p> <p>Hinweis: Die europäische Industrieemissionsrichtlinie (kurz: IED-Richtlinie) bildet EU-weit die Grundlage für die Genehmigung besonders umweltrelevanter Industrieanlagen. Hiervon betroffen sind u.a. Teile der chemischen Industrie oder die Oberflächenbehandlung mit organischen Lösemitteln in größerem Umfang.</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 30.07.2019 – Fä / Stadtbau Lörrach