

AKTENNOTIZ vom 13.08.2008

Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" auf Gemarkung Bötzingen
- schalltechnische Beratung (Betriebslärm-Immissionsschutz)

isw-Projekt Nr. 4513

Verfasser: Herr Rink

Verteiler: Bürgermeisteramt Bötzingen (per e-mail)
Akte

AUFGABENSTELLUNG

Mit dem Ziel, auf einer teilweise bereits bebauten, zwischen der Gewerbestraße und der Schwimmbadstraße gelegenen Teilfläche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch für eine Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, wurde vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel der Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" ausgearbeitet.

Gemäß Mitteilung des Bürgermeisteramts Bötzingen wird vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eine Beurteilung dieser Bebauungsplanänderung nach Gesichtspunkten des Betriebslärm-Immissionsschutzes gefordert.

Gegenstand der vorliegenden Aktennotiz ist eine kurzgefasste Darstellung der örtlichen, baulichen und bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie eine Abschätzung der aus der geplanten Bebauungsplanänderung resultierenden Rückwirkung auf die zulässige Schallemission bestehender bzw. bauplanungsrechtlich zulässiger Betriebe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet".

AUSGANGSDATEN

Vom Bürgermeisteramt Bötzingen wurden u. a. folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet", Satzung vom 05.12.1981, Bebauungsvorschriften i. d. F. vom 27.08.1981 (Anlage 2) und Begründung i. d. F. vom 27.08.1981 (Anlage 4)
- Bebauungsplan-Auszug "Gewerbegebiet", zeichnerischer Teil mit Eintragung "2. Änderung vom 24.05.1983"
- Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße", zeichnerischer Teil und Textteil (Entwurf zur Offenlage vom 04.02. bis 07.03.2008)
- verschiedene Baugenehmigungen für Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet"
- Stellungnahme des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Baurechtsbehörde, vom 15.05.2008 (AZ: 410.11-621.41)

Ergänzende Informationen über die Art der baulichen und betrieblichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" wurden vom Bürgermeisteramt Bötzingen, vertreten durch Herrn Bodynek, bei einer Besprechung in Reute am 16.07.2008 bzw. per Telefax am 12.08.2008 mitgeteilt; eine Erhebung ergänzender, im vorliegenden Zusammenhang interessierender Daten erfolgte bei einer Geländebegehung durch Augenschein am 08.08.2008.

AUSGANGSSITUATION

Örtliche und bauplanungsrechtliche Gegebenheiten

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil der Entwurfsfassung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" wird dessen räumlicher Geltungsbereich in nordwestlicher Richtung durch die Waldstraße, in nordöstlicher Richtung durch die Gewerbestraße, in südöstlicher Richtung durch den Kanal und in südwestlicher Richtung

durch eine entlang der Schwimmbadstraße verlaufende Grünfläche begrenzt. Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet" sind die die nordwestlich gelegene Hälfte von Flurstück Nr. 9080 sowie die Flurstücke Nr. 9081 und 9082 umfassende Teilfläche dieses Planbereichs ebenso wie die jenseits der Gewerbestraße gelegenen Flurstücke Nr. 9072, 9073, 9074 ff. als "GE₁" gekennzeichnet. In den Bebauungsvorschriften i. d. F. vom 27.08.1981 wird u. a. unter § 2 Abs. 3 ausgeführt:

"Das Gewerbegebiet ist so gegliedert, dass in seinem westlichen Teil (GE₁) nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 BauNVO – 'Mischgebiet'-). Der östliche Teil des Gewerbegebietes (GE₂) ist nicht gegliedert (s. Eintrag im 'Zeichnerischen Teil')."

U. a. die Flurstücke Nr. 9075, 9077 9078 jenseits der Gewerbestraße sowie Flurstück Nr. 9079 und die südöstlich gelegene Hälfte von Flurstück Nr. 9080 diesseits der Gewerbestraße sind im Bebauungsplan "Gewerbegebiet" als "GE₂" gekennzeichnet und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt.

Die in nordwestlicher Richtung an die Waldstraße angrenzende Fläche ist im Bebauungsplan "Nachtwaid II" als "allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Bauliche und betriebliche Gegebenheiten

Die zuletzt genannte, in südöstlicher Richtung durch die Waldstraße begrenzte Fläche wird - soweit durch Augenschein feststellbar - in Übereinstimmung mit der Darstellung im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" genutzt.

Auf den Flurstücken Nr. 9072 und 9073 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb, welcher gemäß Feststellung der Gewerbeaufsicht u. a. Schweißarbeitsplätze und eine Schmiede beinhaltet, wahren die Flurstücke mit den lfd. Nrn. 9074, 9075, 9077 und 9078 mit einer Lagerhalle bebaut sind.

Die Art der derzeitigen baulichen Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" wird nachfolgend stichwortartig aufgelistet, wobei die Anzahl von Wohnungen in einzelnen Gebäuden auf der jeweils vorgefundenen Art der Beschriftung von Briefkästen bzw. Klingelschildern beruht.

- Flurstück Nr. 9082: Wohn- und Geschäftshaus Gewerbestraße 2, Krankengymnastik-Praxis und drei (3) Wohnungen
- Flurstück Nr. 9081: unbebaut, landwirtschaftlich genutzt
- Flurstück Nr. 9080: Betriebsgebäude Gewerbestraße 6 und Lagerfläche, ursprünglich von einem Kfz-Reparaturbetrieb, derzeit von einem Betrieb der Kälte- und Klimatechnik genutzt; auf der Freifläche ist in dem an die südwestliche Bebauung des Baufensters unmittelbar angrenzenden Bereich gemäß vorliegendem Bauantrag die Errichtung eines Wohngebäudes beabsichtigt
- Flurstück Nr. 9079: Werkstatt-, Wohn- und Geschäftsgebäude Gewerbestraße 8, Büroräume und vier (4) Wohnungen; Wohnhaus Gewerbestraße 10, eine (1) Wohnung

Geplante Bebauungsplanänderung

Mit dem Ziel, auch die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" dessen derzeit teilweise als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE₁), teilweise als "Gewerbegebiet" (GE₂) dargestellter räumlicher Geltungsbereich einem "Mischgebiet" zugeordnet werden.

BEURTEILUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH GESICHTSPUNKTEN DES BETRIEBSLÄRM-IMMISSIONSSCHUTZES

Die zulässige Betriebslärmwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" wird derzeit durch die Zuordnung von Flurstücken des Plangebiets und der in nordöstlicher Richtung an die Gewerbestraße angrenzenden Grundstücke zu einem "eingeschränkten Gewerbegebiet" be-

grenzt. Diese Einschränkung wird durch das oben wiedergegebene Zitat aus den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" konkretisiert. Wie aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, hat diese Einschränkung ihren Niederschlag u. a. auch in den Baugenehmigungen für Werkhallen auf den Flurstücken Nr. 9072 und 9073 gefunden.

Anmerkung:

Die auf den Betrieb auf den Flurstücken Nr. 9072 und 9073 bezogene Argumentation im Schreiben des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 15.05.2008, vierter Absatz "... die bauordnungsrechtliche Bedingung ist bauplanungsrechtlich nicht relevant" ist insoweit nicht nachvollziehbar, als die Begrenzung der zulässigen Nutzung auf Betriebe, "... die das Wohnen nicht wesentlich stören.." nicht nur Gegenstand der Baugenehmigung vom 03.03.1994 (AZ: 932070040/008) sondern - wie oben ausgeführt - auch des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" ist.

Die derzeitige Darstellung der in südöstlicher Richtung an die Waldstraße angrenzenden Flächen als "eingeschränktes Gewerbegebiet" begrenzt lediglich die zulässige Schall-emission, sie begründet keinen (im Vergleich zur Situation in einem "Gewerbegebiet" ohne Einschränkungen) erhöhten Schutzanspruch vor Lärmeinwirkungen innerhalb des Gebiets.

Anmerkung:

Die Darstellung einer Fläche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" hat auf die zulässige Lärmemission im Regelfall nur insoweit Einfluss, als hiervon die schalltechnische Situation an außerhalb der entsprechend dargestellten Teilfläche gelegenen schutzbedürftigen Lärmeinwirkungsorten betroffen ist. Im vorliegenden Fall erfolgte die Darstellung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" offensichtlich im Interesse des jenseits der Waldstraße vorhandenen "allgemeinen Wohngebiets". Da sich die in Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1¹ für "Gewerbegebiete" und "allgemeine Wohngebiete" festgelegten, auf Betriebslärmeinwirkungen anzuwendenden "Orientierungswerte für den Beurteilungspegel" um 10 dB(A) unterscheiden, stellt die räumliche Trennung derartiger Gebiete durch ein dazwischenliegendes "Mischgebiet" oder durch ein (meist ausschließlich) hinsichtlich der zulässigen Lärmemission einem "Mischgebiet" gleichzusetzendes, entsprechend "eingeschränktes Gewerbegebiet" eine übliche bauplanungsrechtliche Maßnahme zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte dar, während aneinandergrenzende Baugebiete, deren Orientierungswerte sich um nur 5 dB(A) unterscheiden, - zumindest im Zeitraum bis zur Veröffentlichung der DIN 45 691² - keine im Bebauungsplan zu treffenden Vorkehrungen zur Begrenzung der zulässigen Lärmemission erforder(te)n.

¹ Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (1987-05)

"Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

² DIN 45 691 (2006-12)

"Geräuschkontingierung"

Die beabsichtigte Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" als "Mischgebiet" gemäß § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO³ könnte daher eine zusätzliche Beschränkung der zulässigen Lärmemission nur auf die innerhalb dieses Gebiets vorhandenen oder allenfalls unmittelbar benachbarte Betriebe haben. De facto ist diese Einschränkung jedoch durch die vorhandene Wohnnutzung (offensichtlich nicht nur für "ausnahmsweise" in Gewerbegebieten gemäß BauNVO §6 Abs. 3 betriebsbezogene Wohnungen) entlang des nach Südwest orientierten Plangebietsrands bereits wirksam.

Um eine eventuelle zusätzliche, über die Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet" hinausgehende Beschränkung der Lärmemission innerhalb der nordöstlich der Gewerbestraße gelegenen Grundstücke zu vermeiden, erscheint es jedoch angezeigt, nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße" als "Mischgebiet" darzustellen, sondern in einem ca. 20 m breiten, an den südwestlichen Fahrbahnrand der Gewerbestraße angrenzenden Geländestreifen die Darstellung als "Gewerbegebiet" bzw. "eingeschränktes Gewerbegebiet" zu belassen und lediglich den restlichen, tatsächlich schon in der Art eines "Mischgebiets" genutzten Bereich als solches darzustellen.

Auf diese Weise könnte nach Auffassung des Unterzeichners in dem der Schwimmbadstraße nahegelegenen Teil des Baufensters der aufgrund der Art der vorhandenen Wohnnutzung schon vorhandenen Schutzbedürftigkeit vor Betriebslärmwirkung Rechnung getragen werden, ohne dass hierdurch die zweifellos berechtigten Interessen der Betriebe - insbesondere auch jener jenseits der Gewerbestraße - hinsichtlich zulässiger Lärmemissionen stärker eingeschränkt würden, als dies aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten bereits derzeit der Fall ist; zusätzlich würden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in diesem, im Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Teil-

³ BauNVO (1990-01/1993-04)

"Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)"

bereich Gewerbestraße" als "Mischgebiet" darzustellenden Teil des Baufensters die angestrebte Errichtung von weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung (in dem in einem "Mischgebiet" zulässigen Umfang) zu ermöglichen.

Ingenieurbüro für
Schall- und Wärmeschutz
Wolfgang Rink

gez. Rink