

Loos & Partner · Feldmattweg 21 · 89604 Allmendingen

Stadt Erbach
Herr Uwe Gerstlauer
Erlenbachstraße 50
89155 Erbach

Ihre Nachricht

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Tag

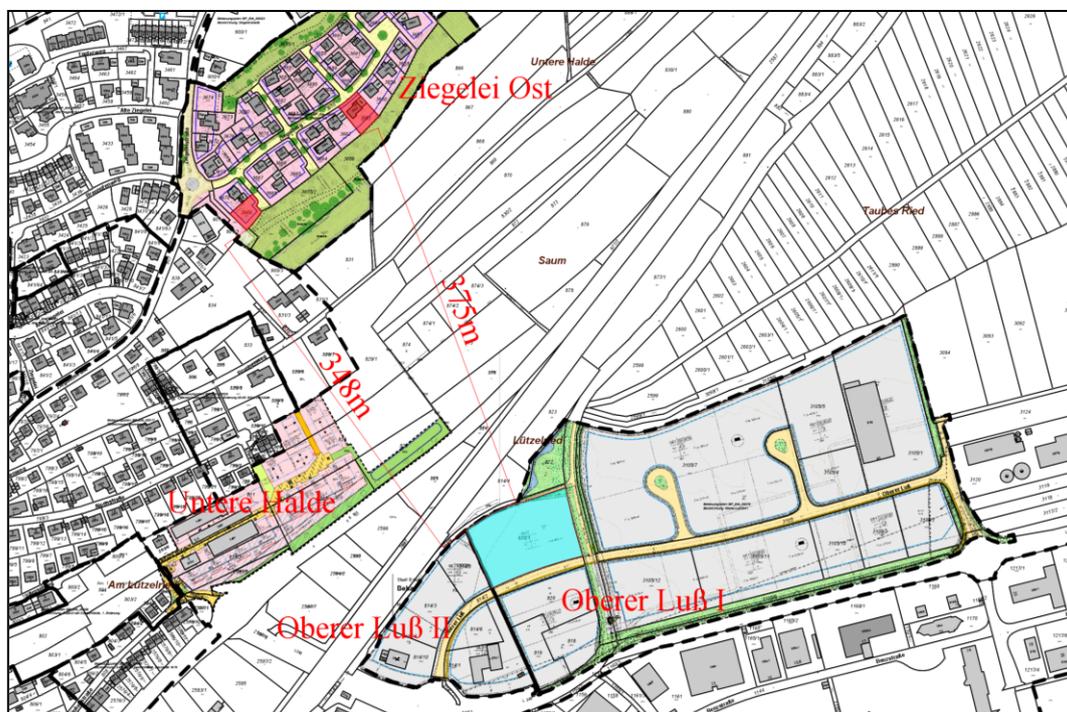
WP/

12.05.21

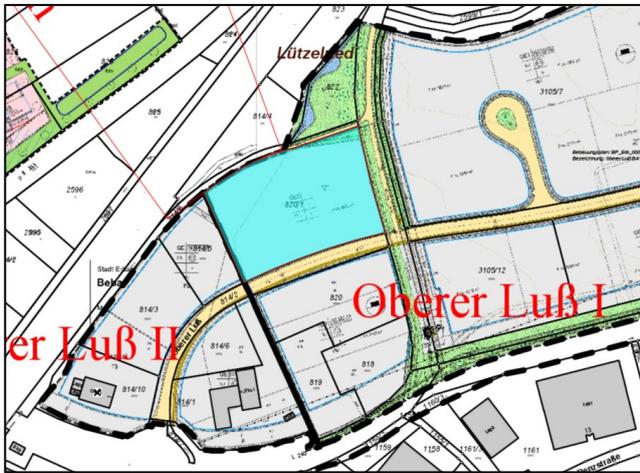
BV: BPlan "Oberer Luß – 1. Änderung"

Sehr geehrter Herr Gerstlauer,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Das Gewerbegebiet "Oberer Luß I" befindet sich in 89155 Erbach am Ortsausgang Richtung Ulm, unmittelbar südöstlich an der Bundesstraße B 311. Der seit dem 09.07.2020 rechtskräftige Bebauungsplan zum Gewerbegebiet "Oberer Luß I", soll geändert werden.



© Stadt Erbach



Das Gewerbegebiet ist unterteilt in unterschiedliche Flächen welche mit GE1 und GE2 bezeichnet sind. Auf dem im Übersichtslageplan blau gekennzeichneten Grundstück – GE2 - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberer Luß I" sind bisher Lagerflächen ausgewiesen.

2.1.2	Gewerbegebiet (GE _e 1) im Sinne von § 8 BauNVO
2.1.2.1	Das unter Nr. 2.1.1 festgesetzte Gewerbegebiet (GE1) wird dahingehend eingeschränkt, dass auf dieser Fläche ohne zusätzlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz lediglich Park-, und Lagerflächen zulässig sind. An Gebäuden sind an den östlichen und nördlichen Gebäudeseiten keine Öffnungen zulässig. Davon ausgenommen sind Fluchttüren und fest verglaste Fensterflächen sowie Toröffnungen für die Warenanlieferung bzw. den Warenabtransport. Die Toröffnung darf nur für Warenanlieferungen und -abtransporte geöffnet werden und ist mit einer automatischen Schließeinrichtung auszustatten, die gewährleistet, dass die Öffnung spätestens nach sechs Minuten wieder geschlossen wird. Sollten gewerblich genutzte Räume mit dauerhaften Arbeitsplätzen eingerichtet werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Die Räume sind mit einer geeigneten raumluftechnischen Anlage auszustatten und mechanisch zu belüften. Die Außenluft ist in einem Bereich mit einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von <= 15 % anzusaugen.
2.1.2.2	Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
2.1.3	Gewerbegebiet (GE 2) im Sinne von § 8 BauNVO
2.1.3.1	Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind nur Lagerflächen für Natursteine jeder Art zulässig. Die Flächen dürfen nur mit einem wassergebundenen Belag (Schotter/ Kies) befestigt werden. Gebäude sind nicht zulässig.
2.1.3.2	Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Den textlichen Festsetzungen – Planungsrechtlicher Teil - zum rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Luß I ist unter Punkt 2.1.3 folgendes zu entnehmen: siehe links.

Um es einem Investor möglich zu machen, die Fläche nicht nur als Lagerfläche nutzen zu können, sondern zudem auf dieser Fläche ein Gebäude errichten zu können, soll dieser Punkt geändert werden.

Die Emissionsabstrahlung der bisher genehmigten Lagerfläche musste sich schon immer nach den zulässigen Immissionsrichtwerten der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft richten.

Die zukünftige Nutzung der Fläche (ob mit oder ohne Gebäude) muss sich ebenfalls an die obige Vorgabe halten. Ggf. muss der künftige Nutzer nachweisen, dass sein geplanter Betrieb die zuvor genannten Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung einhält.

Auch muss erwähnt werden, dass die Nutzung im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich nur auf den Zeitraum TAG eingeschränkt war. In der Baugenehmigung vom 02.03.1999 sind keine Festlegungen hinsichtlich der Betriebszeit getroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lagerfläche auch im Zeitraum NACHT von 22 Uhr bis 6 Uhr genutzt wurde.

Die Geräuschabstrahlungen aus der künftigen Nutzung auf die schützenswerte Wohnbebauung können z.B. durch eine geschickte Anordnung der geplanten Gebäude gemindert werden. Die Gebäude können dem Lärmschutz dienen und dadurch schon bedeutend leiser sein als z.B. ein stark frequentierter Lagerplatz.

An

Stadt Erbach, Herr Uwe Gerstlauer

Tag

12.05.21

Blatt

3

Bei unserer Ausarbeitung zum BPlan "Ziegelei Ost" (vgl. Gutachten 6/II/10 vom 25.05.2010) wurde die Lärmeinstrahlung aus dem Gewerbegebiet östlich der B311 bereits berücksichtigt. Wir sind davon ausgegangen, dass in dem Gewerbegebiet auch Wohnhäuser zugelassen sind und waren. Wir haben somit die zulässigen Geräuschabstrahlungen nachts um 15 dB(A) reduziert. Das Gewerbegebiet entspricht somit faktisch einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Wobei die Reduzierung lediglich die Emissionskennwerte NACHT bedeutet.

FAZIT

Für die Änderung zum derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberer Luß I" bedeutet dies, dass eine Angabe in der Nutzungsschablone mit GEE "eingeschränktes Gewerbegebiet" erforderlich wird. Somit ist diese Änderung konform mit der Wohnbebauung westlich der B311 und somit mit der Wohnbebauung Ziegelei Ost.

Der Investor hat sich an die Vorgabe der Nutzungsschablone zu halten und muss dieses ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen.

Mit freundlichen Grüßen
LOOS & PARTNER, Ingenieurbüro

