

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm  
Per Mail

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Julia Kreh**  
Ländlicher Raum, Kreisentwicklung  
Zimmer 3D-13  
**Telefon 0731 185-1843**  
Telefax 0731 185-1477  
**E-Mail:**  
julia.kreh@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:  
21.P/621.420

24. Juni 2019

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren  
(§ 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch [BauGB])**

Sehr geehrte Frau Tar,

das Landratsamt Alb-Donau-Kreis äußert sich wie folgt:

**Stadt, Gemarkung**  
**Bebauungsplan für das Gebiet**

**Langenau, Langenau**  
**„Gewerbegebiet südlich der Riedheimer  
Straße, 2. Änderung“**  
– frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche  
Belange nach § 4 (1) BauGB und  
Verfahren nach gemäß § 13 a BauGB

Ihr Mail vom  
Planunterlagen vom  
Fristablauf für die Stellungnahme am

27.05.2019  
23.04.2019  
14.06.2019

**Stellungnahme**

**1 Anregungen**

**1.1 Umwelt- und Arbeitsschutz**  
Immissionsschutz

1.1.1 Zur Abklärung der Geräuschsituation wurden vom Ingenieurbüro Loos & Partner das schalltechnische Gutachten Nr. 8/I/17 vom 21.09.2017 mit Ergänzung und Nachtrag vom 07.03.2018 und das schalltechnische Gutachten Nr. 8/I/17 Teilbetrachtung - nur Gewerbelärm vom 15.08.2018 vorgelegt.

**1.1.2 Gewerbelärm:**

a) Mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 8/I/17 Teilbetrachtung - nur Gewerbelärm vom 15.08.2018 zeigt der Sachverständige auf, dass in



**Dienstgebäude**  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

0731 185-0  
 Direktanschluss siehe oben  
Internet: www.alb-donau-kreis.de

**Besuchszeiten**  
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Do 08:00 - 17:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Zahlungsempfänger:  
Kreiskasse Alb-Donau-Kreis   
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
BIC: SOLADES1ULM

Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor

dem Gewerbe-/ Industriegebiet östlich, südlich und südwestlich des Plangebietes im Nachtzeitraum bereits jetzt schon nur ein eingeschränkter Betrieb möglich ist.

Die Berechnungen werden mit einem um 15 dB(A) reduzierten Flächenschallleistungspegel für den Nachtzeitraum durchgeführt. Begründet durch den vom Sachverständigen ermittelten maßgeblichen Immissionsort Wohnhaus Angertorstraße 53 im Mischgebiet, an dem bei einer Berechnung ohne Emissionsbegrenzung eine Überschreitung des Richtwertes im Nachtzeitraum von 14,1 dB(A) vorliegt.

Mit dem um 15 dB(A) reduzierten Flächenschallleistungspegel für den Nachtzeitraum gerechnet, ergibt sich für das Plangebiet dennoch eine Überschreitung des Nachrichtwertes für ein Urbanes Gebiet am nördlichen Gebäude des geplanten Gebäudekomplexes. Dargestellt im Anhang A13, A15, A17, A19 und A21 zum Gutachten Nr. 8/1/17 - Ergänzung und Nachtrag vom 07.03.2018.

Gemäß den Angaben unter Ziffer 4 (Planungskonzeption) der Begründung wird dieser nördliche Gebäudeteil komplett gewerblich genutzt. Damit sind keine Wohnräume von der Überschreitung im Nachtzeitraum betroffen – und somit bezüglich des Gewerbelärms keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- b) Die Aussage unter Ziffer 7.1 (Schutzgut Mensch) der Begründung, dass die Immissionspegel bei Nacht unterschritten werden, ist jedoch nicht richtig. Dieses gilt auch für die Aussage unter Ziffer 10 (Lärmschutz) unter dem Punkt Gewerbe. Wie oben ausgeführt, liegt am nördlichen Gebäude des geplanten Gebäudekomplexes eine Überschreitung des Nachrichtwertes vor.
- c) Außerdem sollte unter Ziffer 10 (Lärmschutz) der erste Satz um das schalltechnische Gutachten Nr. 8/1/17 Teilbetrachtung – nur Gewerbelärm vom 15.08.2018 ergänzt werden. Und unter dem Punkt Beurteilungskriterium – Gewerbelärm sollte die 18.BImSchV herausgenommen werden. (Anmerkung: Die 18.BImSchV wird zur Berechnung und Beurteilung von Sportlärm herangezogen). Es wird angeregt die Begründung entsprechend abzuändern.

### 1.1.3 Verkehrslärm:

- a) Die geforderte Korrektur des Gutachtens zum Verkehrslärm wurde nicht vorgenommen. Der für die Beurteilung des Verkehrslärms vom Sachverständigen herangezogene Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 53 dB(A) ist nicht korrekt. Der geminderte Schutz der Wohnruhe beschränkt sich in Urbanen Gebieten auf den Tagzeitraum. Der Schutz der Nachtruhe aber ist in gleicher Weise wie in Mischgebieten zu gewährleisten. Wir vertreten die Auffassung, dass in einem Urbanen Gebiet nachts der Schutzanspruch eines Mischgebietes auch für die Lärmentwicklung von angrenzenden Straßen gelten muss. Bei der Beurteilung des Verkehrslärms ist daher für den Nachtzeitraum ein Orientierungswert (DIN18005) von 50 dB(A) zugrunde zu legen.

Für ein Urbanes Gebiet sind für die Beurteilung damit die folgenden Orientierungswerte heranzuziehen: tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A). Und als Grenzwerte nach der 16.BImSchV entsprechend: tags 67 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Das Gutachten ist zu korrigieren. Ziffer 10 (Lärmschutz) der Begründung ist entsprechend abzuändern.

Anmerkung dazu: Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender Hinweis in die Städtebauliche Lärmfibel von Baden-Württemberg (Hinweise für die Bauleitplanung) – Stand November 2018 aufgenommen. Unter Ziffer 3.1.2.1 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, wird ausgeführt: Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen.

## 2 Hinweise

### 2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

- 2.1.1 Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO vor. Um die Voraussetzungen für diese Art der baulichen Nutzung zu erfüllen, ist auf eine Nutzungsdurchmischung zu achten, entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.
- 2.1.2 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche aus. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist, wie die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1 genannt, der FNP zu berichtigen.
- 2.1.3 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

### 2.2 Forst, Naturschutz

#### Naturschutz

- 2.2.1 Grundsätzlich gibt es keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Es gilt jedoch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen abzuwarten. Diese sind der unteren Naturschutzbehörde nach voraussichtlichem Untersuchungsende im Spätsommer 2019 mitzuteilen. Ggf. sind auf Basis der Ergebnisse artenschutzrechtliche Verminderungs-, Vermeidungs-, oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### 2.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

#### Boden- und Grundwasserschutz

- 2.3.1 Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit

Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### Altlasten

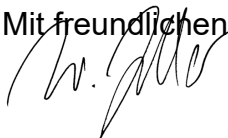
- 2.3.2 Laut Gutachten vom 25.02.2009 wurde auf der Fläche des Altstandortes AS Riedheimer Straße 12, ehem. Schrottplatz, Langenau (Objekt-Nr. 01867-000) mit MKW verunreinigter Betonbruch eingebaut. Dieser Betonbruch muss ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 2.3.3 Im Bereich der ehemaligen Werkstatt des Altstandortes AS Riedheimer Straße 12, ehem. Schrottplatz, Langenau (Objekt-Nr. 01867-000) wurden bei der Erstuntersuchung (Gutachten vom 25.01.1999) erhöhte Schwermetallgehalte gefunden. Insbesondere der Wert für Cadmium überschreitet mit 44 mg/kg den Prüfwert der BBodSchV von 20 mg/kg für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete. In dem Sanierungsbericht ist nur der Abbruch des Werkstattgebäudes beschrieben, der in der Erstuntersuchung geforderte Aushub des belasteten Bodens jedoch nicht. Dieser Bereich sollte noch näher betrachtet werden.
- 2.3.4 Das Flurstück 4050 wurde im Zuge der kontinuierlichen Nacherfassung als Altstandort AS Riedheimerstraße 12/6, Kfz-Werkstätte, Langenau (Objekt-Nr. 02650-000) neu in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen. Laut den vorliegenden Informationen wurde auf diesem Flurstück unsachgemäß mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Im Zuge einer historischen Untersuchung sollte geklärt werden, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festgestellt werden.

Bei Fragen zu den im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Bühler (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: [sigrid.buehler@alb-donau-kreis.de](mailto:sigrid.buehler@alb-donau-kreis.de)).

#### Immissionsschutz

- 2.3.5 Die Gutachten weisen nach wie vor Fehler und Unklarheiten auf. Auch sind die Gutachten zueinander nicht stimmig. Die Gutachten sollten daher nicht als Grundlage für nachfolgende Gutachten herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Koller