

STADT FÜRTH

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 394

ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 I.V.M. § 13A ABS. 2 NR. 1 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN -**Kurzfassung**-

Aus der **Öffentlichkeit** wurden zwei Stellungnahmen mit folgenden wesentlichen Anregungen und Hinweisen eingereicht, denen mit Ausnahme der Hinzunahme von redaktionellen Berichtigungen, Klarstellungen und Ergänzungen im Bebauungsplan bzw. der Begründung nicht gefolgt wurde:

Anregung	Beschlussvorschlag
1. Einwender	
Geplanter Fahrstreifenversatz bedingt Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund des Heranrückens an Straßäckerweg 2. Der Straßenverlauf soll verbleiben wie bisher, der öffentliche Grünstreifen soll erhalten werden. Eine Lärmschutzwand ist erforderlich.	Die Auswirkungen des Heranrückens der Fahrbahn an das Wohnhaus sind durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg ergänzend mit dem Ergebnis geprüft worden, dass die Schallpegelerhöhung max. 0,3 dB betragen wird. Damit liegt keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor, sodass keine Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden. Der Grünstreifen entfällt nicht vollständig, sondern wird zwecks Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Querungsstelle und dem westlichen Ende des Straßäckerweges teilweise überplant.
Fehlen einer Umführungsstraße als Entlastung der Stadelner Hauptstraße.	Die Anregung bezieht sich auf großräumige Verkehrsprojekte der Stadt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, Verkehrsuntersuchungen zur Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes durchzuführen.
Geplanter Grünstreifen nordwestlich von Grundstück Straßäckerweg 2 versperrt Zugang zu Gartengrundstück. Der Erwerb ist zu klären; Antrag ist bereits gestellt.	Ziel ist die Entsiegelung des momentan asphaltierten Streifens. Zugang zum Gartengrundstück kann berücksichtigt werden. Verkaufsentscheidung über städtisches Grundstück erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.
2. Einwender	
Gewerbliche Nutzungen im Norden bedingen einen regen LKW Verkehr. Es ist absehbar, dass auf das Bauvorhaben Gewerbe- und Verkehrsgeräusche sowie Abgase von Lkw der nördlich und östlich vorhandenen Gewerbenutzungen einwirken.	Emissionen, ausgelöst durch Straßenverkehr und Gewerbe, sind gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen die sicherstellen, dass gesundes Wohnen sowie ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Lkw-Abgase werden mit Blick auf den Abstand und der Windströmung nicht erwartet. Es wird auf das Gebot gem. § 30 Abs. 1 StVO hingewiesen, wonach vermeidbare Abgasbelastungen verboten sind.
Zivilrechtliche Lösung als Nachbarschaftsvereinbarung war angestrebt. Verhandlungen sind voraussichtlich gescheitert. Kritik an Begründungstext hinsichtlich der Einbindung des nördlichen Nachbarn, dass dieser keine Einwendungen erhebt und, dass keine städtebaulichen Spannungen erwartet werden.	Anlass zu der Einschätzung, dass der Nachbar keine Einwendungen geltend machen würde, gab die Bekanntgabe des Vorhabenträgers, dass man eine vertragliche Vereinbarung mit dem Nachbarn vorsehe. Ungeachtet dessen wurden durch Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen und Empfehlungen des Gutachters als Festsetzungen im Bebauungsplan mögliche Konflikte gelöst. Der besagte Satz in der Begründung wurde angepasst.
Konflikte durch Heranrückende Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Es müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Emissionskonflikte zu vermeiden.	Gutachterliche Betrachtungen erfolgten unter Berücksichtigung der Betriebslärmimmissionen, die auf der Grundlage der für die gewerbliche Nutzung erteilten Baugenehmigungen möglich sind. Alle Maßnahmen und Empfehlungen des Gutachters wurden im Bebauungsplan über Festsetzungen verbindlich vorgegeben. Zur Anregung liegt eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters vor. Die getroffenen Vorkehrungen wurden im Ergebnis bestätigt.
Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen betrieblichen Entwicklung muss berücksichtigt werden.	Möglichkeiten für Betriebserweiterungen bestehen grundsätzlich östlich des derzeitigen Betriebsgeländes. Der Flächennutzungsplan setzt dort befindliche Grundstücke als gewerbliche Bauflächen fest. Die derzeit dem Außenbereich zugehörigen Grundstücke könnten über ein Bebauungsplanverfahren entwickelt

STADT FÜRTH

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 394

ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 I.V.M. § 13A Abs. 2 Nr. 1 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN -**Kurzfassung**-

	werden. Allerdings sind die Grundstücke in Privatbesitz.
Verweis auf Anwendung/Berücksichtigung des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO. Danach sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn sie Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.	Durch Gutachten hat eine Beurteilung stattgefunden. Demnach können (hinsichtlich der Gewerbegebiete) die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete während des Tag- und Nachtzeitraumes an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung im Wesentlichen eingehalten werden. Daraus folgernd kann der Verbleib erheblicher Nachteile durch Belästigungen und Störungen nicht angenommen werden.
Kritik an Abwägungsergebnis der Stadt hinsichtlich der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sowie Ermessensfehler, weil Privatgutachten als Grundlage.	Bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde das Gutachten bereits vor dem Entwurfsbeschluss auf Anregung des Ordnungsamtes überarbeitet und in den Bebauungsplanentwurf wurde ein vom Gutachter empfohlener Festsetzungsvorschlag (Lärmpegelbereiche) übernommen. I.V.m. weiteren festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -grundriss) werden die schalltechnischen Konflikte bewältigt. Gemäß Aufgabenstellung zum Gutachten sollten die einwirkenden Gewerbe- und Verkehrsgeräusche untersucht und beurteilt werden. Zweifel an der unabhängigen, fachlich-technisch richtigen Darstellung des Sachverhaltes durch den sachverständigen Gutachter werden nicht angenommen. Der Gutachter stützt sich u.a. auf Absprachen und Eingaben des Ordnungsamtes. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Ordnungsamt mitgeteilt, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht.
Vorliegen einer besonderen Ausprägung des Rücksichtnahmegebots. Empfehlung des Lärmschutzgutachters Sorge, aber auch die Begründung der Stadt Fürth, über den passiven Lärmschutz sicherstellen zu wollen, dass in den betroffenen schutzbedürftigen Räumen die Anforderung an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden, sind verfehlt und rechtswidrig.	Das in den Bebauungsplan übertragene städtebauliche Konzept sieht zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Emissionen des benachbarten Gewerbelärms eine Schallschutzwand als aktive Maßnahme vor. Die Höhen wurden entsprechend der Berechnungsvoraussetzung des Gutachters festgesetzt. Der Konfliktlösungsansatz ist demnach der aktive Schallschutz. Der zusätzlich festgesetzte passive Lärmschutz dient ergänzend zur Garagenzeile/Lärmschutzwand als Schutz vor Verkehrsgeräuschen. Die Aufenthaltsräume an den Stirnseiten der Gebäude haben regelmäßig eine Belüchtungs- und Belüftungsmöglichkeit an der unbelasteten Südfassade, sodass bei entsprechendem Nutzerverhalten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.
Beeinträchtigung von Flächen für notwendige Nebenanlagen (Erdtank) durch Abstandsflächenüberschreitung der nördlichen Schallschutzwand.	Die angrenzenden nördlichen Flächen (außerhalb des Plangeltungsbereiches) werden als Zufahrten und Parkflächen zum Abstellen von Pkw genutzt. Das Setzen der Lärmschutzwand lässt sich technisch derart bewältigen, dass ein die Anlage schädigender Erddruck vermieden werden kann. Andernfalls haftet der Verursacher. Dies wurde in der Begründung klarstellend ergänzt.
Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unzulässig.	Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche mit dem Ziel einer Folgenutzung als Wohnstandort ist von den politischen Gremien der Stadt Fürth als Träger der Planungshoheit beschlossen worden. Diese Zielsetzung hätte auch bei Durchlaufen des Regelverfahrens bestanden. Eine sachgerechte Gesamtbewertung ist auch im beschleunigten Verfahren (unterstützt durch gutachterliche Tätigkeiten) erfolgt. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind in Kap. 1.2.5 der Begründung angeführt.