

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Vorwort:

Die öffentliche Auslegung wurde vom 16.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014 durchgeführt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 18 vom 08.10.2014 bekanntgegeben.

Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Stellungnahme, 16.10.2014	
	<p>Die Straßenführung von der Stadelner Hauptstraße soll an meinem Grundstück in westlicher Richtung näher verbaut werden. Der Grünstreifen entfällt, bzw. verschmälert sich. Grund ist, eine Verkehrsinsel an der Stadelner Hauptstraße soll im Bereich meines Grundstücks entstehen. Dadurch entsteht erhöhter Verkehrslärm. Ich hoffe den Bauplanern ist bewusst dass der Verkehrslärm an der Stadelner Hauptstraße für die Anwohner mittlerweile unerträglich ist.</p> <p>Ich fordere, dass der Straßenverlauf so bleibt, der Grünstreifen an der Westseite vor meinem Grundstück muss erhalten bleiben und eine Lärmschutzwand durch das hohe Verkehrsaufkommen wäre zwingend notwendig.</p>	<p>Die Auswirkungen des Heranrückens der Fahrbahn an das in Rede stehende Wohnhaus sind durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg 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.</p> <p>Die Stellungnahme des Gutachters vom 17.11.2014 (Bericht Nummer 11373.8) ist der Abwägung als Anlage beigefügt.</p> <p>Der in Rede stehende Grünstreifen entfällt nicht vollständig, sondern wird zwecks Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Querungsstelle und dem westlichen Ende des Straßäckerweges teilweise überplant.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p>
	<p>Eine Umföhrungsstraße als Entlastung der Stadelner Hauptstraße ist nicht geplant!</p>	<p>Der mit dem Vorhaben in Verbindung zu bringende Zusatzverkehr, ausgelöst durch 34 Wohneinheiten, rechtfertigt nicht den Bau einer „Umföhrungsstraße“ als Entlastung der Stadelner Hauptstraße.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf großräumige Verkehrsprojekte der Stadt. Die sog. „FÜ S4“ ist als Nordumgehung Stadeln im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie verbindet die Stadelner Hauptstraße zwischen Stadeln und Mannhof in Richtung Osten mit Herboldshof und dem FrankenschneUweg.</p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde die Verwaltung beauf-</p>

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

		<p>trägt, Verkehrsuntersuchungen zur Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes durchzuführen.</p> <p>Der Anregung wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits insoweit gefolgt, dass Planungsgrundlagen zur Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes erarbeitet werden.</p>
	<p>Es soll ein Grünstreifen entlang meines Grundstücks in nördlicher Richtung entstehen. Dadurch ist mein Zugang zu meinem Gartengrundstück nicht möglich. Das Grundstück 156/2 ist zwei geteilt. Es besteht einmal aus einem Zweifamilienhaus mit Garten und aus einem Gartengrundstück inkl. Gartenhaus.</p> <p>Der Erwerb des Teilgrundstückes in nördlicher Richtung ist zu klären. Antrag bereits beim Stadtplanungsamt gestellt.</p>	<p>Zielsetzung der Festsetzung des momentan asphaltierten Streifens im Bebauungsplan ist seine Entsiegelung, nachdem die Fläche nicht für verkehrliche Zwecke benötigt wird.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Zugang zum Gartengrundstück berücksichtigt werden. Die Festsetzung „Straßenbegleitgrün“ schließt nicht aus, dass eine Wegeverbindung entsprechend der Gartentürbreite verbleiben kann; evtl. kann das in Rede stehende städtische Teilstück auch an den angrenzenden Grundstückseigentümer -ein positives Instruktionsergebnis vorausgesetzt- verkauft werden. Eine Entscheidung hierüber erfolgt jedoch erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung wurde auf die Vollzugsebene verwiesen.</p>

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
2	Stellungnahme, 17.11.2014	
	<p><u>I. Allgemein Ausführungen</u></p> <p>1. Frau [Name geschwärzt; Anmerk. des Verfassers] ist Eigentümerin des nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Flurnummer 152, Anwesen Stadelner Hauptstraße 138 und Bayernstraße 51. Dieses ist bebaut mit einem zweigeschossigen Gebäude, welches an mehrere Mieter vermietet ist und derzeit im Erdgeschoss als Lager mit Büro, zum ersten Obergeschoss als Büro und als Musikschule genutzt wird. Insbesondere wird das Gebäude als Reifenlager genutzt, wobei ein reger LKW-Verkehr stattfindet. Ein- und Auslagerungen solcher Güter werden unmittelbar vor der Lagerhalle vorgenommen. Wie bereits mitgeteilt haben die LKW's - ihre Auspuffanlagen sehr häufig - ebenfalls aus lärmschutz- und immissionsschutztechnischen Gründen - über das eigentliche Fahrerhaus geführt, befinden sich also mehrere Meter über dem Boden!</p> <p>Unsere Mandantin ist ferner Miteigentümerin des nördlich an das Baugrundstück angrenzenden unbebauten Grundstückes Flurnummer 152/3, welches als Zufahrt zu dem Gewerbegrundstück Flurnummer 152 dient.</p> <p>Die Grundstücke unserer Mandantin liegen nach Bebauungsplan Nr. II/1 nach der BauNVO vom 26.06.1962 in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.</p> <p>Nördlich und östlich der Grundstücke unserer Mandantin ist freies Feld, auf der Westseite befinden sich bewaldete Grünflächen, welche vereinzelt bebaut sind.</p>	<p>Die von den gewerblich genutzten Betriebsgrundstücken Fl. Nrn. 152, 151 und 152/3 sowie von den westlich der Bayernstraße gelegenen Betriebsgrundstücken ausgehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurden eingehend untersucht.</p> <p>Bei den Betriebslärmimmissionen wurde der Bestandschutz der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage erteilten Baugenehmigungen berücksichtigt. Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Planbereiches sowie einer lärmorientierten Grundrissgestaltung in den beiden nördlichen Hauszeilen wurde hinsichtlich der Betriebsgeräusche sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe auch künftig im Rahmen der bislang erteilten Genehmigungen uneingeschränkt fortgeführt werden können und zugleich im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Dies wurde gutachterlich ermittelt.</p> <p>Hinsichtlich der behaupteten Abgase aus Auspuffanlagen ist festzustellen, dass beim größten Teil der Lkw die Auspuffanlagen nicht oberhalb des Fahrerhauses angeordnet sind. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, ist der Abstand zwischen dem Lkw und dem nächstgelegenen Wohngebäude so groß, dass die Abgase in der freien Windströmung so verteilt werden, dass es zu keiner unzumutbaren Belästigung der Hausbewohner durch Abgase kommt, sofern die jeweiligen Fahrer der Lkw das Gebot des § 30 Abs. 1 StVO beachten, wonach bei der Benutzung von Fahrzeugen unnötiger Lärm und vermeidbare Abgasbelästigungen verboten sind.</p> <p>Auch die Betriebslärmimmissionen, verursacht durch das nordöstlich gelege-</p>

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

<p>2. Die Firma Georg Schenk Wohnbau- und Gewerbebau GmbH bzw. die Georg Schenk GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Flurnummer 153, Gemarkung Stadeln. Diese plant auf diesem südlichen Nachbargrundstück, welches aktuell nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan gleichfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, eine Wohnbebauung vorzunehmen und entsprechend den Festsetzungen des im Entwurf befindlichen Bebauungsplanes Nr. 394, 6. Änderung, zu bebauen. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück (Firma Orenstein & Koppel) ist ein Neubauvorhaben mit insgesamt 34 Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel-, Ketten- bzw. Reihenhäusern beabsichtigt.</p> <p>Es ist absehbar, dass auf das Bauvorhaben im Wesentlichen Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräusche der nördlich gelegenen Gewerbeflächen unserer Mandantin (Flurnummer 152 und 152/3), aber auch der Flurnummer 151 sowie der nordöstlich gelegenen Gewerbefläche der Firma Wacker Konstruktion Equipment AG (Bayernstraße 38, Flurnummer 198/7) einwirken.</p>	<p>ne gewerblich genutzte Grundstück Fl. Nr. 198/7, Anwesen Bayernstraße 38, wurden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt gutachterlich ermittelt und bewertet.</p>
<p>3. Vor diesem Hintergrund stehen unsere Mandantin und die Firma Georg Schenk GmbH mehr als zwei Jahre (!) in Verhandlungen, um die sich abzeichnenden Lärmschutzkonflikte durch eine Nachbarschaftsvereinbarung abzusichern und Bestimmungen zur planungsrechtlichen Lösung, zur Kostentragung, Duldung von Emissionen bzw. Emissionsschutzanlagen zivilrechtlich zu lösen.</p> <p>In Anbetracht dieser Situation mutet es schon merkwürdig und wenig nachvollziehbar an, wenn es auf Seite 27 (letzter Absatz) der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 heißt: <i>„Nachdem der nördliche Nachbar frühzeitig über die Planungen informiert wurde, keine Einwendungen gegen das Vorhaben geltend macht und wie dargestellt keine wesentlichen Auswirkungen resul-</i></p>	<p>Die Aussage des Verfassers der Stellungnahme, dass er mit dem Vorhabenträger seit mehr als zwei Jahren in Verhandlungen steht lässt bereits den Schluss zu, dass er frühzeitig über die Planungen informiert wurde. Einwendungen wurden bislang ebenfalls nicht geltend gemacht. Gelegenheit dazu bestand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zum Erörterungstermin; die Termine wurden im Amtsblatt vom 03.07.2013 bekanntgegeben. Anlass zu der Einschätzung, dass der Nachbar keine Einwendungen geltend machen würde, gab zudem die Bekanntgabe des Vorhabenträgers, dass man eine vertragliche Vereinbarung mit dem Nachbarn vorsehe.</p> <p>Ungeachtet der beabsichtigten vertraglichen Regelungen wurden die im Bauleitplanverfahren von der genehmigten gewerblichen Nutzung verursachten</p>

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

<p><i>tieren, werden keine städtebaulichen Spannungen erwartet. “</i></p>	<p>Immissionen im Plangebiet eingehend und gutachterlich untersucht. Der hierbei festgestellte mögliche Konflikt hinsichtlich des Gewerbelärms wurde unabhängig von den vertraglichen Regelungen durch entsprechende Festsetzungen der Lärmschutzwand an der nördlichen Plangrenze und von Lärmschutzgrundrissen gelöst. Der entsprechende Satz auf Seite 28 f der Begründung heißt nunmehr: „Der nördliche Nachbar wurde frühzeitig über die Planungen informiert. Zunächst wurden zwischen dem nördlichen Nachbar und der Firma Georg Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH Verhandlungen über eine einvernehmliche Regelung geführt. Diese erschienen zunächst aussichtsreich, nachdem der nördliche Nachbar auch keine Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben hat. Die Verhandlungen scheinen nunmehr offenbar gescheitert. Unabhängig von den vertraglichen Regelungen wurde im Bauleitplanverfahren der Sachverhalt umfassend ermittelt und gutachterlich beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden die zur Vermeidung von Konflikten notwendigen und geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.“</p> <p>Im Hinblick auf das Vorhandensein eines Erdtanks auf dem Nachbargrundstück (s.u.) wurde anschließend an o.g. Ergänzung folgender Satz eingefügt (S. 29 der Begründung): „Ein unterirdischer Erdtank befindet sich im Zufahrtbereich des Flurstücks 152 (außerhalb des Geltungsbereiches). Dieser hält einen Abstand von ca. 3 bis 4 m zur Plangebietsgrenze und genießt Bestandsschutz. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Bauarbeiten im Plangebiet, insbesondere durch das Setzen der Schallschutzmauer, Beeinträchtigungen der genannten Erdtankanlage - aufgrund des Abstandes und ggf. durch entsprechende Fundamenttechniken o.ä. - ausgeschlossen werden können. Andernfalls haftet der Verursacher. Städtebauliche Spannungen werden insgesamt nicht erwartet.“</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, wie beschrieben bewertet</p>
---	--

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

		und die Begründung entsprechend abgeändert.
	<p>Das Gegenteil ist der Fall: Im Rahmen der erwähnten Nachbarschaftsvereinbarung - die "bis auf das letzte Komma" bereits im Frühjahr 2013 ausgearbeitet war und nur noch des formalen Vollzuges durch Unterzeichnung der Parteien bedurft hätte - hätte sich unsere Mandantin gegenüber der Firma Georg Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH verpflichtet, die Errichtung einer 3,0 m hohen Sicht- und Schallschutzwand aus Beton an der Grenze zu den nördlich angrenzenden Grundstücken Flurnummer 152 und 152/3 zu dulden und sich ferner - unter Bereitstellung eines Baukostenzuschusses - verpflichtet, auf ihrem Grundstück Flurnummer 152 vorhandene Rolltore der Lagerhallen (entsprechend zuvor erholter Angebote der Firma Stark Protect oder der Firma Treba GmbH) auszutauschen. Damit hätte sichergestellt werden können, dass sich die Lärmkonfliktsituation entschärft: Nicht nur durch die Reduzierung der Geräuschentwicklung der auszutauschenden alten in neue, leichtgängigere Rolltore selbst, sondern insbesondere auch die dadurch bedingte viel leichtere Ein- und Auslagerung von Gütern nunmehr nicht mehr vor dem Tor, sondern innerhalb des Gewerbegebäudes - und damit gleichsam in einer behausten Umgebung - hätte die Lärmemission enorm verringert. Diese Vergleichsverhandlungen sind noch nicht gänzlich gescheitert.</p>	<p>Durch die auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan getroffenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, konnten Lärmkonflikte insgesamt ausgeräumt werden.</p> <p>Unabhängig von den beabsichtigten vertraglichen Regelungen einer 3,0 m hohen Sicht- und Schallschutzwand und der Nachbesserung der Rolltore - wurden die erforderlichen und geeigneten Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit vertraglich andere Regelungen vorgesehen waren, waren diese nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
	<p>Indes wurde unserer Mandantin nunmehr erst unter dem 27.10.2014 - während der bereits laufen Auslegungsfrist - seitens des anwaltlichen Vertreters der Georg Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH damit konfrontiert, dass gegenwärtig die förmliche Be-</p>	<p>Über die Fristen der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 08.10.2014 informiert.</p> <p>Die angeführten Verhandlungen über einen geplanten Baukostenzuschuss</p>

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

	<p>teiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden, entsprechende Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes eine - allenfalls -theoretisch mögliche städtebauliche Konfliktsituationen (auch nach Auffassung der Stadt Fürth) aber umfassend bewältigt seien und deshalb für den ehemals geplanten Baukostenzuschuss in dem bislang erörterten Umfang kein Raum mehr bestünde.</p>	<p>sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die lärmtechnische Bestandssituation ist auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens hinreichend geprüft und durch Maßnahmen zur Bewältigung von Konflikten über Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst worden.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
	<p><u>II. Rechtslage und Einwendungen</u></p> <p>1. Die Umsetzung des Bauvorhabens hätte im Ergebnis zur Folge, dass die Wohnbebauung weiter an das gewerblich genutzte Grundstück unserer Mandantin heranrückt, und zwar in die unmittelbare Nachbarschaft.</p> <p>Der dadurch eintretende Zustand ist als so genannte <i>Gemengelage</i> zu bezeichnen. Das Vorhandensein angrenzender Grundstücke unterschiedlicher Nutzungsart misst spezifische gegenseitige Rücksichtnahmepflichten aus. Die Überplanung von Gebieten mit einem Nebeneinander von unterschiedlichen, sich gegenseitig beeinträchtigenden (behindernden) Nutzungen, stellt im Vergleich zu anderen Planungsfällen besondere Anforderungen an die Festsetzungen in den Bebauungsplänen.</p> <p>Die Planung hat sich in solchen Fällen mit Konfliktsituationen auseinander zu setzen, in denen sich stärker als bei anderen Planungen Fragen des Emissionsschutzes stellen (Söfker in Ernst/Zinkahn, Baugesetzbuch, § 1 Rdn. 236). Die Rechtsprechung hat hier zu dem Grundsatz der <i>Trennung von unverträglichen Nutzungen</i> entwickelt. Wegen des in diesen Gebieten weiten Beurteilungsrahmen kommt der möglichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Belang und damit dem Gebot der Rücksichtnahme große Be-</p>	<p>Die städtebauliche Konzeption ist gutachterlich mit dem Ergebnis geprüft worden, dass unter Einhaltung bestimmter Vorkehrungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) ein verträgliches Nebeneinander im Sinne eines gesunden Wohnens und Arbeitens gewährleistet ist. Diese Betrachtungen erfolgten unter Berücksichtigung der Betriebslärmimmissionen, die auf der Grundlage der für die gewerbliche Nutzung erteilten Baugenehmigungen möglich sind.</p> <p>Alle Maßnahmen und Empfehlungen des Gutachters wurden im Bebauungsplan über Festsetzungen verbindlich vorgegeben. Diese Festsetzungen erfolgen räumlich innerhalb des Plangebietes. Die betrieblichen Interessen der Gewerbebetriebe wurden berücksichtigt, sodass keine Nachteile für diese bestehen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>

deutung zu (Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 11. Auflage 2009, § 34 Rdn. 34).

Die wesentlichen Klärungen zur Gemengelagenproblematik erfolgten bereits in den 80-iger Jahren. So führte bereits das Bundesverwaltungsgericht (BVerwGE 50/49/54) damals aus:

„In den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit Zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch - i. S. der Bildung einer Art von Mittelwert - zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solchen legalen Belästigungsquellen ansiedeln.“

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ergibt sich danach Folgendes: Nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.07.1994, Az.: 4 C 50.72 (BVerwG NJW 1975, 70 - 76) sowie das BGH vom 28.06.1984, Az.: III ZR 35.83 (BGH, NJW 1984, 2516 - 2520) hat eine an einer vorhandenen **Nutzung heranrückende Bebauung auf die schon vorhandene Rücksicht zu nehmen**, so dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen, um Emissionskonflikte zu vermeiden.

Das bedeutet grundsätzlich, dass eine an einen emittierenden Gewerbebetrieb heranrückende **Wohnbebauung sich selbst zu schützen** hat und bereits im Bebauungsplan die erforderlichen Vorkehrungen unter Berücksichtigung der betrieblichen Interessen festzusetzen sind. Nach Ernst/Zinkhan, a. a. O., §1 Rdn. 243) erfordert die Überplanung von Gemengelage-Situationen eine die Einzelheiten der vorhandenen Situation berücksichtigende Planung. Die konkrete Situation des Grundstückes und auch im Verhältnis zur Nachbarschaft muss gesehen und etwaige Konflikte **müssen**

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

	<p>gelöst werden. Andernfalls läuft die Planung Gefahr, nicht vollziehbar zu werden und nicht vollziehbare Bebauungspläne sind unwirksam. So sind dabei auch die Belange eines einzelnen Gewerbebetriebs zu berücksichtigen, selbst wenn dieser nicht prägend für das Plangebiet ist.</p> <p>Festsetzungen zum Nachteil von vorhandenen Gewerbebetrieben können je nach Sachlage folglich unzulässig sein.</p>	
	<p>Ein betroffener Betrieb hat zudem ein Anspruch darauf, dass nicht nur sein derzeitiger Betriebsstand, sondern auch sein Interesse an einer <u>künftigen Betriebsausweitung</u> im Rahmen einer normalen betrieblichen Entwicklung Berücksichtigung findet (Ernst/Zinkhan, a. a. O., § 1 Rdn. 243).</p>	<p>Möglichkeiten für eine Betriebsausweitung sind gegeben. Freie Flächen bestehen 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 werden. Allerdings sind die Grundstücke in Privatbesitz.</p> <p>Im Übrigen hätte man sein Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung langfristig auch im Plangebiet selbst absichern können. Das ebenfalls in Privatbesitz befindliche Grundstück wurde erst in der jüngeren Vergangenheit an den Vorhabensträger verkauft.</p> <p>Darüber hinaus bleibt auch eine Betriebsausweitung innerhalb der bestehenden Grundstücksfläche grundsätzlich möglich, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass Schallemissionskontingente eingehalten werden.</p> <p>Bei einer künftigen Betriebsausweitung ist jedoch nicht nur das geplante Wohngebiet zu berücksichtigen, welches durch die getroffenen Festsetzungen vor dem Gewerbelärm geschützt ist. Zu berücksichtigen ist auch die weitere, nächstgelegenen Wohnbebauung. Auch diese setzt einer geplanten Betriebs-erweiterung Grenzen, die eingehalten werden müssen. Durch die getroffenen</p>

		<p>Festsetzungen zum Schutz des Wohngebietes werden Betriebserweiterungen deshalb nicht verhindert.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
	<p>Damit ist zugunsten unserer Mandantin konkret § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO zu berücksichtigen. 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.</p>	<p>Durch Gutachten hat eine Beurteilung stattgefunden. Demnach können (hinsichtlich der Gewerbegeräusche) die einzuhaltenden 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.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p>
	<p>Die im Baugebiet zulässige, schutzwürdige Nutzung als Gewerbefläche ist neben der Intensität der Beeinträchtigung, den Interessen des Bauherren und das was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, in Abwägung gegeneinander einzubeziehen. Dadurch folgt eine Art „Feinkorrektur“ von bereits bestehenden planungsrechtlichen Konfliktsituationen, wie sie hier durch Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden soll.</p> <p>Im Einzelnen: 2. a) <u>Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche</u> Bezogen auf die <u>Gewerbegeräusche</u> kommt die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik vom 11.08.2014 zu dem Ergebnis, dass an den Stirnseiten der nördlichen Gebäudereihe Überschreitungen des Orien-</p>	<p>Der Verfasser der Stellungnahme führt die Abwägungsentscheidung der Stadt Fürth hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte in Teilbereichen des Plangebietes nochmals auf. Dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden können, ist rechtlich geklärt. „Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls“ (BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 – 4CN 2/06).</p> <p>Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche im Bebauungsplanverfahren vom 11.08.2014 stellt unter Ziff. 6.1.1 (Berechnungsergebnisse) und 6.1.2 (Beurteilung) hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen fest, dass an den nördlichen Außenfassaden und den nördlichen Dachflächen in den nördlichen Häuserzei-</p>

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

<p>tierungs- bzw. Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete zu erwarten ist und dies sowohl für den Tagzeitraum (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) gilt.</p> <p>Auch hinsichtlich der <u>Verkehrsgerausche</u> wird es in den westlichen Randbereichen der geplanten Bebauungen zu einer Überschreitung des Orientierungswerts „tags“ der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete kommen, wobei an den westlich geplanten Gebäuden Überschreitungen „tags“ von 10 dB und nachts um 7 dB zu erwarten sind.</p> <p>Insofern meint allerdings die Stadt Fürth, dass die Orientierungswerte in begründeten Fällen auch überschritten werden könnten. Vielmehr sei es sogar so, dass aufgrund einer <i>lärmorientierten Grundrissplanung</i> auf der Nordseite ja keine Aufenthaltsräume vorgesehen seien. Die betreffenden Räume wiesen - so die Stadt Fürth weiter - jeweils auch Lüftungsmöglichkeiten über die schalltechnisch unbelastete Südfassade auf, <i>wobei auch keine Notwendigkeit bestünde, die stirnseitigen Fensterelemente für Lüftungszwecke zu öffnen.</i></p> <p>Die Stadt Fürth gelangt daher zu dem Ergebnis, dass die Überschreitung der Orientierungswerte als <i>unerheblich</i> im Sinne der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewertet werden könne. Unter Berücksichtigung einer ausreichenden Fensterschalldämmung, welche mit bauüblichen Fensterkonstruktionen im geschlossenen Zustand bereits gegeben sei, seien keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen notwendig.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsgerausche könnten ohnehin nur Überschreitungen jeweils an den westlichen Gebäuden ermittelt werden; hier könne aber - analog zum Festsetzungsvorschlag des Gutach-</p>	<p>ten die Beurteilungspegel tags höher als 60 dB(A) sind und nachts zwischen 40 und 45 dB(A) liegen. Deshalb sind in diesem Bereich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht zulässig. An den östlichen und westlichen Stirnseiten der Gebäude liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 55 und 60 dB(A). In diesem Bereich sind Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zulässig, wenn die Aufenthaltsräume zugleich durch Fenster in der Südfassade belichtet und belüftet werden können.</p> <p>Durch diese Festsetzungen werden auch die Anforderungen des Rücksichtnahmegebots des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2 BauNVO erfüllt. Die in der Stellungnahme angesprochene Entscheidung, BVerwG Urteil vom 29.11.2012, Az.: 4 C 8/11, betraf die Anfechtung einer Baugenehmigung wegen Verletzung des Rücksichtnahmegebots. In dem entschiedenen Fall waren trotz einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes tags um 10 dB(A) keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, sondern lediglich Passive, in Form von Schallschutzfenstern mit Belüftungseinrichtungen und einem Schalldämmmaß von mindestens 41 dB(A) für alle schutzbedürftigen Räume vorgesehen. Vorliegend ist mit der Schallschutzwand an der nördlichen Plangrenze eine aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Die Überschreitung an den westlichen und östlichen Stirnseiten beträgt lediglich um bis zu 5 dB(A), d.h., die Immissionsrichtwerte gemäß Ziff. 6.1 lit. c) der TA-Lärm für ein Mischgebiet sind eingehalten. Da in einem Mischgebiet auch Wohngebäude allgemein zulässig sind, ist eine solche Gewerbelärmbelastung der geplanten Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Ziff. 6.7 der TA-Lärm zumutbar. Dies bedeutet, dass diese Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben auch die Anforderung des § 15 BauNVO erfüllt.</p> <p>Bezüglich der einwirkenden Verkehrsgerausche wurde das Gutachten bereits vor dem Entwurfsbeschluss auf Anregung des Ordnungsamtes überarbeitet und in den Bebauungsplanentwurf wurde ein vom Gutachter empfohlener</p>
---	---

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

<p>ters Sorge - im Bebauungsplan zusätzlich <i>passiver Lärmschutz</i> zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen an den betreffenden Gebäuden festgesetzt werden.</p> <p>aa) Hier ist zum einen zu entgegnen und einzuwenden, dass Auftraggeber der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräuschsituation der Investor ist, nämlich die Georg Schenk Bauunternehmung GmbH & Co. KG.</p> <p>Inwieweit das Ordnungsamt der Stadt Fürth, wie auf Seite 8 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 394 zu lesen ist, tatsächlich das Privatgutachten des Investors kritisch beurteilt und gegengerechnet hat, ist der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 nicht zu entnehmen.</p> <p>Unsere Mandantin hält es bereits im Vorwege für sachfremd und im Weiteren für ermessensfehlerhaft, ein vom Investor erhaltenes Privatgutachten zur Schallimmissionsschutztechnik und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zur Grundlage zu machen und der eigenen Begründung zu unterlegen.</p>	<p>Festsetzungsvorschlag (Lärmpegelbereiche) übernommen. I.V.m. weiteren festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -grundriss) werden die schalltechnischen Konflikte bewältigt.</p> <p>Bei dem Gutachterbüro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & CO. KG, Nürnberg handelt sich um ein unabhängiges, renommiertes Büro. Die Aufgabenstellung ist in Kap. 1 des Gutachtens benannt. Demnach sollte auf der Basis eines (im Bebauungsplan festgesetzten) städtebaulichen Konzeptes die schalltechnische Situation hinsichtlich der einwirkenden Gewerbe- geräuschimmissionen untersucht und beurteilt werden. Zudem sollten die auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, ausgehend von der Stadelner Hauptstraße (St 2242), untersucht und beurteilt werden. Zweifel an der unabhängigen, fachlich-technisch richtigen Darstellung des Sachverhaltes durch den sachverständigen Gutachter werden nicht angenommen. Der Auftraggeber spielt vor diesem Hintergrund keine Rolle.</p> <p>Der Gutachter stützt sich u.a. auf Absprachen und Eingaben des Ordnungsamtes. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren hat das Ordnungsamt die Planunterlagen eingesehen und Stellungnahme bezogen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Ordnungsamt mitgeteilt, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Lediglich die bereits in der Planzeichnung vorhandene Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche sollte durch Ergänzung des Kürzels „LPB“ vor dem jeweiligen Lärmpegelbereich II, III oder IV klarstellend ergänzt werden; dieser Anregung wurde nachgekommen.</p> <p>Das Ergebnis der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung ist in Kap. 9 des Gutachtens (Zusammenfassung) aufgeführt. Demnach werden - bezogen auf Gewerbelärm- die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber und auch nachts „im Wesentlichen“ eingehalten. „Im Wesentlichen“ bezieht sich auf die an den Stirnseiten der nördlichsten Baufensterzei-</p>
--	--

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

		<p>len gelegenen Aufenthaltsräume. Hier werden die Immissionsrichtwerte nur eingehalten, wenn die Stirnseitenfenster geschlossen bleiben; die Belüftung dieser Räume ist jedoch über die regelmäßig auch auf der schalltechnisch unbelasteten Südfassade vorhandenen Fensterflächen gewährleistet. Damit ist im Ergebnis Lärmschutz abhängig vom Nutzerverhalten gewährleistet. Das Abwägungsergebnis war in der Begründung bereits dokumentiert. Im Bebauungsplan (s. textliche Festsetzung 5.2 Lärmschutzgrundriss) und in der Begründung wurde analog zur gutachterlichen Bewertung folgender Satz klarstellend ergänzt: „Wenn die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen über die schallschutztechnisch unbelastete Gebäudesüdfassade gesichert ist, sind Fenster von Aufenthaltsräumen auch an den Giebelseiten (West- bzw. Ostfassaden) zugelassen.“</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme (Bericht Nummer: 11373.9) des Gutachters zu nebenstehender Anregung verwiesen, die der Abwägung als Anlage beigefügt ist.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
	<p>bb) Davon unabhängig stellt sich nach § 15 Abs. 2 Alt. 2 BauNVO eine besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots. Diese Vorschrift soll ebenso wie die übrigen Tatbestandsalternativen des § 15 Abs. 1 BauNVO gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zuzuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden.</p> <p>Ist die Grundstücksnutzung - wie bereits eingangs erwähnt - aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme aber belastet, so führt</p>	<p>Der Bebauungsplan 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.</p> <p>Bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde das Gutachten bereits vor dem Entwurfsbeschluss auf Anregung des Ordnungsamtes überarbeitet</p>

dies nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Emissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Emissionen aussetzt. Aus der Spiegelbildlichkeit der gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Rücksichtnahmegebot für die konfligierende Nutzung ergibt sich vielmehr, dass mit der Bestimmung der Anforderungen an den emittierenden Betrieb auf der Grundlage der TA-Lärm zugleich das Maß der vom Nachbarn zu duldenen Umwelteinwirkungen und mithin die - gemeinsame - Zumutbarkeitsgrenze im Nutzungskonflikt feststeht.

Dabei ist von elementarer Bedeutung, dass **die TA-Lärm passive Lärmschutzmaßnahmen** als gemittelte Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen **nicht vorsieht**. Nach ihrer Nr. 6.1 sind für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung außerhalb der betroffenen Gebäude gelegene Emissionsorte maßgeblich. Sie können durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie offensichtlich vorgesehen sind, nicht beeinflusst werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 - 4 C 8/11 = NVwZ 2013, 372, Rdn. 20).

Die Möglichkeit, einer Überschreitung der nach Nr. 6.1 und 6.7 maßgeblichen Emissionsrichtwerte mit passivem Lärmschutz zu begegnen, müsste auch das Schutzziel der TA-Lärm verfehlen (BVerwG, a.a.o). Aus der Maßgeblichkeit der Außen-Emissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und der Definition der maßgeblichen Emissionsorte in A.1.3 des Anhanges der TA-Lärm - bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes - ergibt sich, dass dieses Regelwerk dem Lärmkonflikt zwischen Gewerbe und schutzwürdiger (insbesondere Wohn-)Nutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Mög-

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.

Aufenthaltsräume an den Stirnseiten der Gebäude haben regelmäßig eine Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit an der unbelasteten Südfassade, sodass bei entsprechendem Nutzerverhalten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der vermeintliche Konflikt ist durch Übernahme der Empfehlungen, Berechnungsvoraussetzungen und Maßnahmen des Gutachters als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeräumt. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot wird nicht gesehen.

Der Anregung wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt.

lichkeit und Notwendigkeit vor Schutzmaßnahmen gelöst wissen will.

Damit **sichert die TA-Lärm** von vorneherein für Wohnnutzungen einen Mindestkomfort, der darin besteht, **Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen**

- **öffnen zu können und eine**
- **natürliche Belüftung sowie einen**
- **erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen,**

ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden können.

Deshalb ist es auch nicht opportun, wie von der Stadt Fürth auf Seite 9 ihrer Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 ausgeführt, anzunehmen, es bestehe keine *Notwendigkeit* die stirnseitigen Fensterelemente für Lüftungszwecke zu öffnen, es wäre vielmehr die Überschreitung der Orientierungswerte als *unerheblich* im Sinne der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewerten.

Dabei ist es sogar so, dass der von der TA-Lärm gewährte Schutzstandard **auch nicht zur Disposition des Lärm betroffenen steht und auch nicht durch dessen Einverständnis mit passiven Schallschutzmaßnahmen suspendiert werden kann**. Denn das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Das schließt es aus, das bei objektiver Betrachtung maßgebliche Schutzniveau auf das Maß zu

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

<p>senken, das der lärm-betroffene Bauwillige nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen (BVerwGE 109, 314 [324] = NVwZ 2000,150).</p> <p>Von daher sind die Schallemissionsschutztechnischen Untersuchungen und Ergebnisse nicht in Übereinstimmung zu bringen mit dem vom BVerwG zum Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 2 Alt. 2 BauNVO entwickelten Grundsätzen.</p> <p>Insofern ist die Empfehlung des Lärmschutzgutachters Sorge, aber auch die Begründung der Stadt Fürth, man könnte über den <i>passiven Lärmschutz</i> sicherstellen, dass in den betroffenen schutzbedürftigen Räumen die Anforderung gemäß DIN4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden, verfehlt und im Ergebnis rechtswidrig.</p>	
<p>b) <u>Überbaubare Grundstücksfläche - Abstandsflächenrecht</u></p> <p>Ferner hält die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 auf Seite 27 fest, dass die nördlichste Baugrenze (10 Reihenhäuser am Nordrand des Plangebietes) in einem Abstand von 5,50 m zur Geltungsbereichsgrenze verlaufe. Die Bebauung unterschreite hier die gemäß BayBO zu berücksichtigende Abstandsfläche nur geringfügig um 0,5 m. An der nördlichen Grenze des Plangebietes sei eine 2,3 m hohe Schallschutzmauer festgesetzt, die ebenfalls Abstandsflächen auslöse. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0 m führe in Richtung des nördlichen Nachbarn - also zu Frau [REDACTED] (Name geschwärzt; Anmerk des Verfassers) - zu keinen Konflikten. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes stünden insofern über den Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechts.</p>	<p>Einschränkungen hinsichtlich der Freihaltung von Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht gesehen. Die angrenzenden nördlichen Flächen (außerhalb des Plangeltungsbereiches) werden als Zufahrten und Parkflächen zum Abstellen von Pkw genutzt. Sollte sich bestätigen, dass die Drucklast der Lärmschutzwand den Erdtank auf dem Nachbargrundstück beschädigt, so haftet dafür der Verursacher.</p> <p>Das Setzen der Lärmschutzwand lässt sich technisch sicherlich auch derart bewältigen, dass ein die Anlage schädigender Erddruck vermieden werden kann.</p> <p>Eine Einschränkung der Nebenanlage im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay-BO wird nicht gesehen.</p>

<p>Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO dürfen aber nicht nur die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden, sondern zudem</p> <p><i>„die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.“</i></p> <p>Auf dem Grundstück unserer Mandantin, Fl.-Nr. 152 ist aber - unterirdisch - eine für eine Sprinkleranlage geforderte Wasserbevorratung über einen Erdtank gelöst worden. Hierzu bringen wir einen Auszug aus dem Katasteramt vom 29.11.1994 (vgl. Anlage 1) [in dieser Abwägungstab. nicht dargestellt; Anmerk. des Verfassers] in Vorlage. Der Erdtank hat ein Fassungsvermögen von 180 m³ (= 180.000 l).</p> <p>Die Lage des Tanks ist im Plan verzeichnet. Danach beträgt der Abstand von der Grundstücksfläche der Flurstücke 152/3 und 152 bis zur Tankmitte 16 m, der Abstand vom Bestandsgebäude bis zur Tankmitte beträgt 10,5 m und die Tiefe 4,365 m. Der Abstand zum Nachbargrundstück, Flur-Nr. 153, ist nicht bemaßt; es darf jedoch angenommen werden, dass der Abstand bis zur Tankmitte ebenfalls ca. 10,0 m, der Abstand zwischen der Außenwand des (runden) Erdtanks zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 153 aber nur ca. 3,0 - 4,0 m beträgt.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung haben wir noch den entsprechenden Bereich separat vergrößert (vgl. Anlage 2) [in dieser Abwägungstab. nicht dargestellt; Anmerk. des Verfassers].</p> <p>Unabhängig von der abstandsflächenrechtlichen Problematik führte das Setzen der 2,3 m hohen Sicht- und Schallschutzwand zu einer Einschränkung dieser notwendigen Nebenanlage. Denn das Setzen</p>	<p>Vorsorglich wurde in der Begründung, Kap. 6.3, folgender Satz ergänzt:</p> <p>„Ein unterirdischer Erdtank befindet sich im Zufahrtbereich des Flurstücks 152 (außerhalb des Geltungsbereiches). Dieser hält einen Abstand von ca. 3 bis 4 m zur Plangebietsgrenze und genießt Bestandschutz. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Bauarbeiten im Plangebiet, insbesondere durch das Setzen der Schallschutzwand, Beeinträchtigungen der genannten Erdtankanlage - aufgrund des Abstandes und ggf. durch entsprechende Fundamenttechniken o.ä. - ausgeschlossen werden können. Andernfalls haftet der Verursacher. Städtebauliche Spannungen werden insgesamt nicht erwartet.“</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Er wurde zur Berücksichtigung im Rahmen der Ausführungsplanung auch an den Vorhabensträger weitergeleitet.</p>
--	--

STADT FÜRTH

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 394

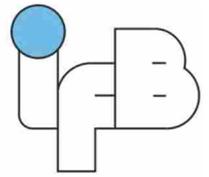
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 I.V.M. § 13A Abs. 2 Nr. 1 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>der Lärmschutzwand mit entsprechend auskragenden Erdverankerungen würde den Erddruck auf die Tankanlage erhöhen. Die Erdtankanlage könnte diesen erhöhten Spannkraften, die nur für den überirdischen LKW-Verkehr statisch berücksichtigt wurden, nicht entsprechend aufnehmen.</p>	
	<p><u>Weitere Einwendungen</u></p> <p>Zwar wird nicht übersehen, dass grundsätzlich nach § 13 a BauGB im <i>beschleunigten</i> Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden „darf“.</p> <p>Indes ist unsere Mandantin davon überzeugt, dass die Stadt Fürth den Bebauungsplan in einem ordentlichen Verfahren hätte aufstellen müssen.</p> <p>Dann wäre es zu einer sachgerechten Gesamtbewertung gekommen: Jedenfalls der rechtskräftige Flächennutzungsplan zeichnet eine andere städtebauliche Entwicklung für das betroffene Plangebiet vor. Im Rahmen und zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre es keinesfalls zwingend gewesen, für das Plangebiet die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. In Betracht wäre auch die Ansiedlung nicht störender Gewerbe möglich gewesen.</p> <p>Ziffer 2. der Begründung stellt im Grunde genommen nur Hypothesen auf, ohne dass erkennbar wird, in welcher Weise eine rechtsfehlerfreie Ermessensabwägung stattgefunden hätte und weshalb die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet erforderlich machte.</p>	<p>Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind bereits in Kapitel 1.2.5 der Begründung aufgeführt. Eine sachgerechte Gesamtbewertung ist auch im beschleunigten Verfahren gegeben. Der Flächennutzungsplan wäre bei Durchlaufen eines Regelverfahrens in einem Parallelverfahren geändert worden; an der städtebaulichen Zielsetzung hätte dies jedoch nichts geändert.</p> <p>Das Szenario eines Festhaltens am Status quo (gewerbliche Nutzung des Grundstücks) ist bereits im Kapitel Planungsalternativen der Begründung angeführt. Einschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens sich hier ansiedelnder Gewerbebetriebe ergeben sich allerdings durch das wohngenutzte Umfeld. Außerdem lag das Grundstück jahrelang brach bzw. wurde nur zwischengenutzt. Dies kann auf Schwierigkeiten einer Vermarktung hindeuten.</p> <p>Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche mit dem Ziel einer Folgenutzung als Wohnstandort ist von den politischen Gremien der Stadt Fürth (Träger der Planungshoheit) beschlossen worden. Damit wurden die Ziele der Stadtentwicklung entsprechend angepasst. Voraussetzung hierfür war das Durchlaufen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens, um u.a. sicherzustellen, dass ein verträgliches Einfügen des Planungsvorhabens möglich ist. Dies scheint, insbesondere mit Bezug auf die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens, gegeben. Nachzuweisen war nicht die Erforderlichkeit eines Wohnbauvorhabens, sondern die Verträglichkeit eines solchen unter Berücksichtigung der bestehenden Umfeldnutzungen. Dies ist bereits erfolgt.</p>

<p>Unter Ziffer 2.2 wird alles Mögliche erwähnt, nur nicht die Berücksichtigung der Nutzung unmittelbar anschließender Gewerbeflächen und das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an ein Gewerbegebiet.</p> <p>Beispielhaft sei nur die Ausführung in Ziffer 2.5 erwähnt, wonach eine "dominierende" Wohnnutzung im Plangebiet vorliege und dieses seine Eignung als Gewerbestandort verloren hätte. Dies ist eine pure Behauptung, die aus nichts argumentativ geschlossen wird: Wieso sollen diese Flächen nicht geeignet sein für nicht störendes Gewerbe, das auch die umliegende Wohnbebauung reflektiert, z. B. durch die Planung und Errichtung von Büros etc., um damit Konflikte im Rahmen der Raumordnung zu vermeiden? Und hinsichtlich des - vorgeblichen - Interesses der umliegenden Bewohner wird nur auf Wohnraumbewohner, nicht aber auf Gewerberaumnutzter abgestellt.</p> <p>Die Stadt Fürth unterstellt eine für sie komfortable Ausgangslage und ignoriert im Prüfungsverfahren entgegenlaufende, wesentliche Rechte der Nachbarn, auch unserer Mandantin.</p> <p>Gerade bei der Größe des Plangebietes mit vorgesehenen 34 Wohngebäuden wäre eine differenzierende Analyse zwingend geboten gewesen, will man entgegen dem bisher bestehenden Bebauungsplan und Flächennutzungsplan und damit zu Lasten angrenzender Gewerbegrundstücke (auch unserer Mandantin) entscheiden. In der Summe führt dies zu einer Verletzung der Rechte nicht nur unserer Mandantin, sondern der insgesamt vorhandenen gewerblichen Nachbarschaftsbebauung des Plangebietes.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, einschließlich der nördlichen und östlichen Gewerbenachbarn, wurden bereits im Kapitel 4 der Begründung behandelt.</p> <p>Den Anregungen wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

ANLAGEN

- Gutachterliche Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 1 (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Bericht Nummer 11373.8 vom 17.11.2014)
- Gutachterliche Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 2 (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Bericht Nummer 11373.9 vom 19.12.2014)



11373

**Errichtung von Wohngebäuden an der
Stadelner Hauptstraße in Fürth
6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 394**

Auftraggeber

Georg Schenk Bauunternehmung
GmbH & Co. KG
Siegsdorfer Straße 55
90768 Fürth

Datum

17. November 2014

Stellungnahme

Nummer: 11373.8
Dokument: 11373_008sn_im.docx
Zeichen: Rh/

Inhalt

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Ver-
kehrsgeräuschimmissionen, ausgehend von der Stadelner
Hauptstraße
Vergleich der Bestandssituation und der Neuplanung

Umfang

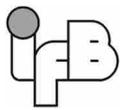
4 Textseiten und 1 Anlagenseite

Auftrag vom

03. November 2014

Verteiler

2 x Georg Schenk GmbH, Herr Kölbl (vorab per Email)



1. Veranlassung

Die Georg Schenk Bauunternehmung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden an der Stadelner Hauptstraße in Fürth.

Dazu ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 der Stadt Fürth vorgesehen.

Seitens der Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, wurde die schalltechnische Situation innerhalb des Baugebietes untersucht und beurteilt (vgl. dazu unseren Bericht 11373.7 vom 11. August 2014).

Im Zuge der Planungen soll die Straßenführung der Stadelner Hauptstraße im Bereich der Einmündung Straßäckerweg geändert werden.

Die Änderung sieht für die Fahrspur, Richtung Norden (Eltersdorf) der Stadelner Hauptstraße eine Verlegung um ca. 3m in Richtung Osten vor, um hier einer Abbiegespur sowie einer Verkehrsinsel Platz zu schaffen.

Zu der geplanten Änderung der Verkehrsführung liegt eine Einwendung des Grundstückseigentümers Straßäckerweg 2 (Flur-Nr. 156/2, Stadeln) vor.

Dazu wird im Folgenden aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen.

2. Stellungnahme

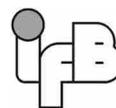
2.1 Anforderungen

Für die Wohnbebauung - Straßäckerweg 2 ist die Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Verkehrsräuschemissionen beim Neubau bzw. der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) maßgebend.

Eine Änderung ist wesentlich, wenn

- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder



- der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird

Beim Bau oder einer wesentlichen Änderung ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Gebietsausweisung	Immissionsgrenzwerte L_{IGW} in dB(A)	
	tags (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49

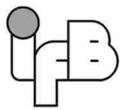
2.2 Berechnungsvoraussetzungen

Die vorliegende schallimmissionsschutztechnische Untersuchung wurde auf der Grundlage unserer bisherigen Untersuchungen mit den darin beschriebenen Bearbeitungsunterlagen und Berechnungsvoraussetzungen durchgeführt (vgl. dazu unseren Bericht 11373.7 vom 11. August 2014).

Darauf aufbauend liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 394 mit geänderter Verkehrsführung im Bereich der Einmündung zum Straßäckerweg vor (vgl. dazu auch Anlage 1).

Für die Untersuchung der auf das Gebäude Straßäckerweg 2 einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche, ausgehend von der Stadelner Hauptstraße (St2242), werden folgende Verkehrsdaten berücksichtigt:

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV = 11100 Kfz/24 h
- Lkw-Anteil „tags / nachts“ $p_{t/n} = 10\%$
- max. zulässige Geschwindigkeit $v_{Pkw/Lkw} = 50 \text{ km/h}$



2.3 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Unter Berücksichtigung der im Abschnitt 2.2 aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen berechnen sich die folgenden Beurteilungspegel an der Wohnbebauung - Straßäckerweg 2:

Immissionsort	Berechneter Beurteilungspegel L _r in dB(A)			
	Bestandssituation		Geänderte Verkehrsführung	
	tags	nachts	tags	nachts
Wohngebäude Straßäckerweg 2 Flur-Nr. 156/2	62,6	53,9	62,9	54,1

Als Ergebnis ist festzustellen, dass mit der geänderten Verkehrsführung (Verlegung der nach Norden führenden Fahrspur ca. 3m nach Osten) im Vergleich zu der bestehenden Verkehrsführung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „tags/nachts“ weitergehend überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung werden weiterhin unterschritten.

Eine wesentliche Schallpegelerhöhung ist jedoch nicht zu erwarten.

Die berechnete Schallpegelerhöhung beträgt maximal $\Delta L = +0,3 \text{ dB}$.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass damit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt und dadurch keine Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden.

Nürnberg, den 17. November 2014

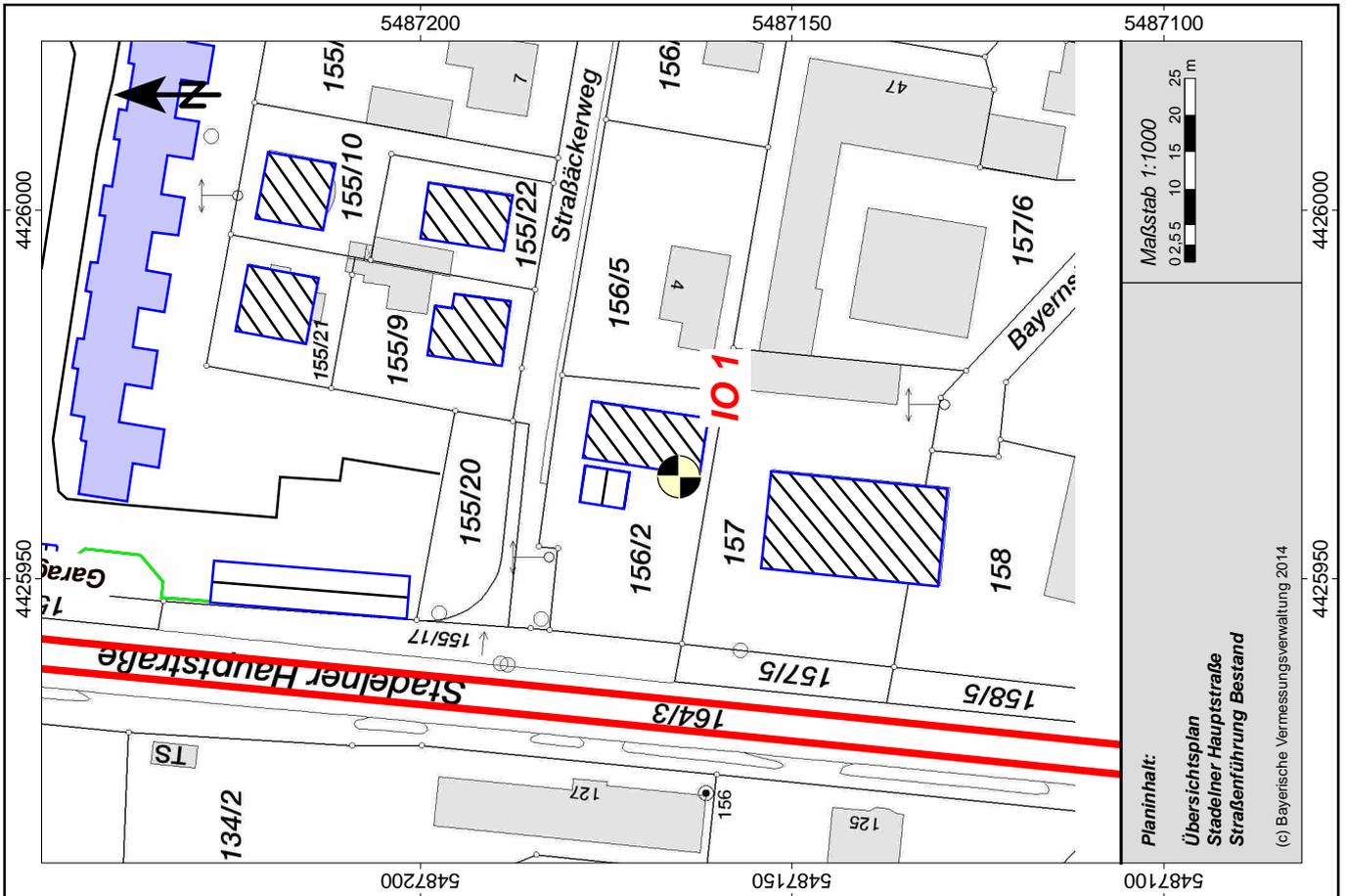
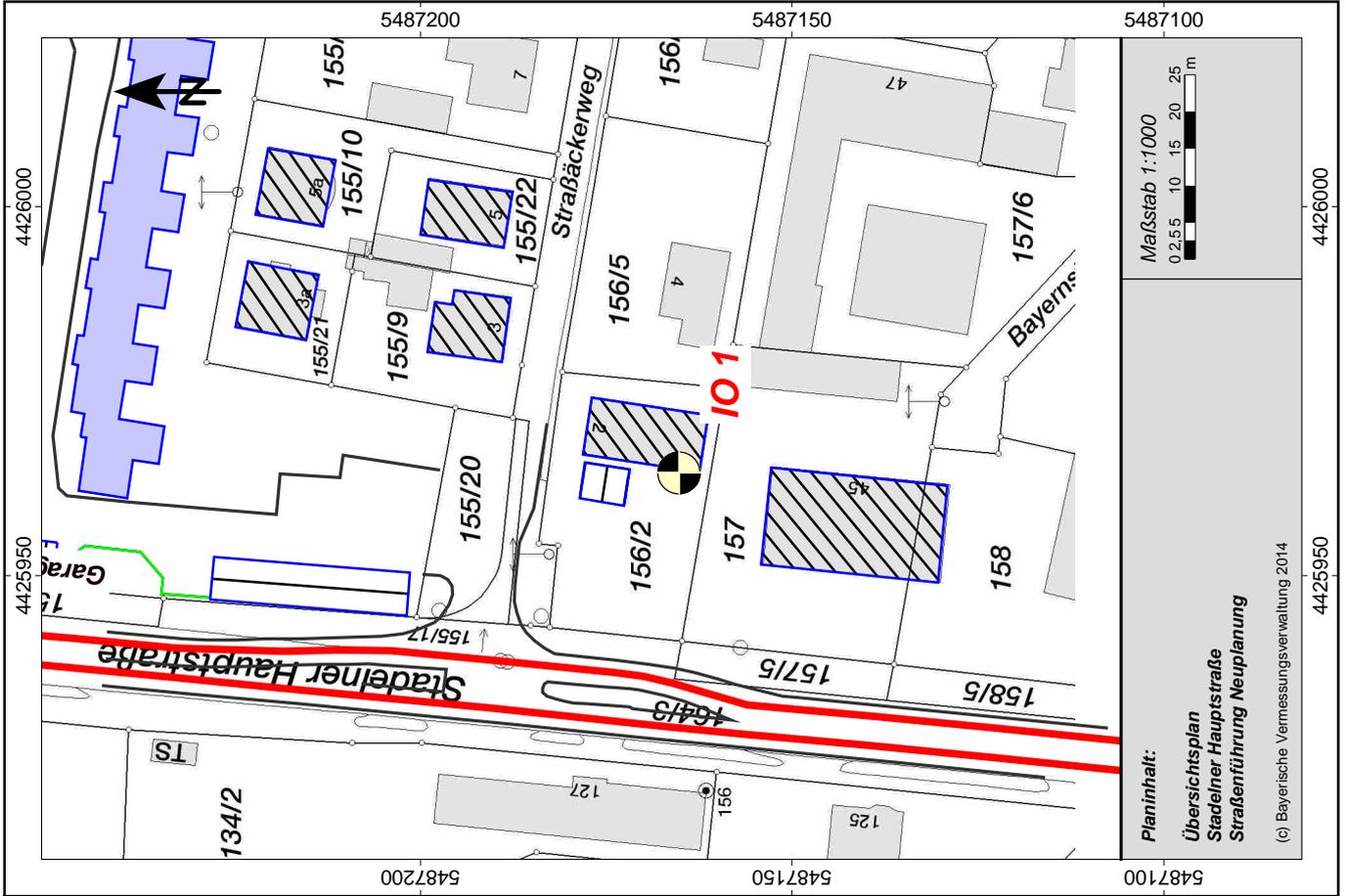
Stefan Rohleder

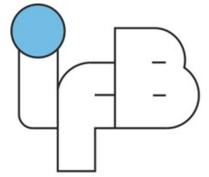
Projektleitung

Diese Ausarbeitung wurde elektronisch versandt und ist ohne Unterschrift gültig.

Das Dokument darf weder auszugsweise noch ohne Zustimmung der Wolfgang Sorge IfB GmbH & Co. KG an Dritte verteilt werden.

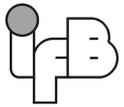
Anlagen





11373

	Errichtung von Wohngebäuden an der Stadelner Hauptstraße in Fürth 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 394
Auftraggeber	Georg Schenk Bauunternehmung GmbH & Co. KG Siegeldorfer Straße 55 90768 Fürth
Datum	19. Dezember 2014
Stellungnahme	Nummer: 11373.9 Dokument: 11373_009sn_im.docx Zeichen: Rh/
Inhalt	Einwendungen und Anregungen der Rechtsanwälte Schieder und Partner vom 17. November 2014
Umfang	4 Textseiten
Auftrag vom	02. Dezember 2014
Verteiler	2 x Georg Schenk GmbH, Herr Kölbl (vorab per Email)



1. Veranlassung

Die Georg Schenk Bauunternehmung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden an der Stadelner Hauptstraße in Fürth.

Dazu ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 der Stadt Fürth vorgesehen.

Seitens der Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, wurde die schalltechnische Situation innerhalb des Baugebietes untersucht und beurteilt (vgl. dazu unseren Bericht 11373.7 vom 11. August 2014).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit liegen nun Einwendungen und Anregungen der Rechtsanwälte Schieder und Partner vom 17. November 2014 vor.

Dazu - insbesondere zu den Einwendungen zum Schallimmissionsschutz, Abschnitt II - Rechtslage und Einwendungen, Absatz 2a) - wird im Folgenden aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen.

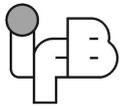
2. Stellungnahme

Die Georg Schenk Bauunternehmung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 34 Wohngebäuden an der Stadelner Hauptstraße in Fürth.

Das Bauvorhaben rückt an eine bestehende Gewerbefläche im Norden heran und hat daher auf die gewerbliche Nutzung Rücksicht zu nehmen, d.h. Vorkehrungen zu treffen, um Lärmkonflikte zu vermeiden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher von uns die schallimmissionsschutztechnische Situation untersucht und beurteilt (vgl. dazu unseren Bericht 11373.7 vom 11. August 2014).

In den schalltechnischen Untersuchungen wurden die nun als Einwendungen der Rechtsanwälte Schieder und Partner vorliegenden Punkte bereits beachtet und fachtechnisch berücksichtigt.



Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen war festzustellen, dass - neben Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen durch Verkehrsgereusche - hinsichtlich der Gewerbeereusche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den Nordfassaden sowie zum Teil an den Stirnseiten der nördlichsten Gebäudereihe zu erwarten sind.

Gemäß TA Lärm, Abschnitt 1.3, sind die maßgeblichen Immissionsorte „*bei bebauten Flächen 0,5m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes...*“ anzunehmen.

Damit schließt die TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen (die auf die Einhaltung eines Innenpegels in den Räumen abzielen) zunächst aus.

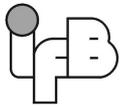
Maßnahmen, die sich jedoch mit den Vorgaben der TA Lärm vereinbaren lassen, z.B. Ausschluss eines Immissionsortes im Sinne der TA Lärm durch Verzicht von Fenstern oder den Einbau nicht öffentlicher oder nur zu Reinigungszwecken öffentlicher Fenster (sog. Immissionsortlenkung) sind dagegen zulässig.

Daher wurden folgende Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz ausgearbeitet und in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 394, 6. Änderung, übernommen:

- Errichtung einer Schallschutzwand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Höhe von $h = 2,3\text{m}$ ü. GOK
- Schaffung von Lärmschutzgrundrissen, d.h. schutzbedürftige Aufenthaltsräume dürfen nur an den Gebäudesüdseiten (dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet abgewandte Gebäudeseiten) angeordnet werden.

Insbesondere bei Berücksichtigung sog. Lärmschutzgrundrisse ist somit sichergestellt, dass Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen trotz vorhandener Lärmquellen geöffnet werden können und somit eine natürliche Lüftungsmöglichkeit sowie der erweiterte Sichtkontakt nach außen ermöglicht wird.

Unter der Voraussetzung von öffentlicher Fenstern/Fenstertüren an der Gebäudesüdseite sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Stirnseiten der nördlichen Gebäudereihe nicht zwingend ausgeschlossen, wenn diese als



nicht bzw. ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster vorgesehen werden.

Eine natürliche Lüftungsmöglichkeit über die Südseite sowie der erweiterte Sichtkontakt nach außen ist dadurch gegeben.

Nürnberg, den 19. Dezember 2014

Stefan Rohleder
Projektleitung

Diese Ausarbeitung wurde elektronisch versandt und ist ohne Unterschrift gültig.

Das Dokument darf weder auszugsweise noch ohne Zustimmung
der Wolfgang Sorge IfB GmbH & Co. KG an Dritte verteilt werden.