

**Bebauungsplan Nr. 4620 „Fischbacher Hauptstraße“  
Prüfung der Stellungnahmen**

**Entscheidungsvorlage**

Der vom Stadtrat am 02.05.2014 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4620 „Fischbacher Hauptstraße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden insgesamt fünf Stellungnahmen vorgebracht. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Baubauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 307/308 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

**Stellungnahme 1 – Anwohnerin der Hutbergstraße**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Lebensmittelhversorgers werde nicht zugestimmt.

Es werde ein Backshop geplant, der auch sonntags geöffnet sein solle, damit mache er durch Besucher und Autoverkehr auch die letzte Ruhephase am Sonntag kaputt. Eine Außenverkaufsfläche/Außensitzgelegenheiten des Backshops(?) sei vorgesehen aber flächenmäßig nicht exakt festgelegt. Es seien bereits drei Bäckereien in Fischbach ansässig und daher kein Bedarf dafür gegeben.

Aufgrund der Störung der Sonntagsruhe und fehlender Schallschutzmaßnahmen werde die Planung abgelehnt.

**Stellungnahme 2 – Anwohner der Hutbergstraße**

Dem Bebauungsplan werde nicht zugestimmt. Zur Schalluntersuchung wird vorgebracht:

Die gutachterlichen Ausführungen habe man von fachlicher Seite überprüfen lassen und sei zu erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit der festgestellten Werte und der dazu gemachten Ausführungen gekommen.

Dass die zulässigen Werte von 60 db(A) etwa entlang der Grundstücksgrenze noch eingehalten würden, könne nicht nachvollzogen werden. Bei der geplanten Zahl von acht Parkplätzen unmittelbar an der Grenze und weiteren acht im rechten Winkel dazu, sei bereits eine Überschreitung der Grenzwerte anzunehmen. Hinzu komme noch die entlang der Grundstücksgrenze verlaufende Lkw-Zufahrt.

Die Anlieferung der LKWs für einen Rewe-Markt, der um 7:00 Uhr öffne, geschehe nicht ab exakt 06:00 Uhr, sondern erfahrungsgemäß auch bereits davor, also zu Nachtzeiten. Damit seien die für Nachtzeiten geltenden Werte nicht mehr gewährleistet.

Das geplante Vorhaben mit Stellplätzen, Pkw-Verkehr und Lkw-Andienung unmittelbar am Nachbargrundstück sei bedenklich und unzulässig, da die vorgeschriebenen Schallschutzwerte nicht eingehalten werden könnten. Der Backshop, der auch sonntags ab 08:00 Uhr geöffnet sein solle, sei ein weiteres Problem. Auch hier sei mit einer Anlieferung vor 06:00 Uhr zu rechnen. Man wende sich gegen eine Öffnung des Backshops am Sonntag.

Die vorgesehene Freiverkaufsfläche/Außenverkaufsfläche Backshop, die flächenmäßig nicht exakt festgelegt sei, solle nicht genehmigt werden, da die Wohnbebauung dadurch in unzumutbarer Weise belästigt werde. Des Weiteren wird kritisiert, dass im Lärmschutzgutachten nicht auf die Lärmbelästigung, die durch den „Leergutkäfig“ entstehe eingegangen werde.

Es herrsche Unverständnis, dass kein Schallschutz in Richtung der anderen Wohngebäude und der Kinderkrippe vorgesehen sei. Die Anbringung einer entsprechenden Lärmschutzmaßnahme werde ausdrücklich gefordert.

Es werde dringend geraten, das Schallgutachten durch einen hiesigen Gutachter erstellen zu lassen.

Das betroffene Grundstück des Anwohners sei mit einem Einfamilienhaus bebaut, habe eine Größe von 1044 m<sup>2</sup> und es sei geplant, innerhalb der kommenden 5 Jahre ein weiteres Wohnhaus auf diesem Grundstück im rückwärtigen Bereich, der durch eine bereits vorhandene Zufahrt erschlossen sei, zu errichten. Dieses dann heraus zu teilende Grundstück werde durch die Planung in nicht mehr zulässiger Weise entwertet.

Auch wende er sich gegen das Zauneidechsenbiotop in unmittelbarer Nähe seines Hauses, da es hier ein Kleinkind gebe und daher von Gefahren auszugehen sei.

Es werde darauf hingewiesen, dass auch der Bauantrag nicht unterzeichnet worden sei und im Falle der Nichtberücksichtigung der Einsprüche sich mit allen rechtlich zulässigen Mitteln gegen das Bauvorhaben gewendet würde.

### Stellungnahme 3:

Die auf den Unterlagen dargestellten Flächen seien geeignet einen größeren Markt einzurichten als in den Texten dargestellt. Anstelle eines Markts mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und 50 m<sup>2</sup> Backshop, könne in dem Baukörper auch ein Markt mit 1600 m<sup>2</sup> VK realisiert werden. In einer früheren Auslegung habe auch der Backshop nur 20 m<sup>2</sup> gehabt, dies sei nun geändert, warum sei dies so?

Es handele sich jedenfalls um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Das Vorhaben liege nicht in einem Kerngebiet, sondern in einem Gebiet das der FNP als Wohnbaufläche ausweise. Da sich das Vorhaben 83 m entfernt vom gerichtlich festgestellten Zentrum Fischbachs gelegen befinde, sei es als zentrenschädigend anzusehen. Die Entfernung der vorhandenen Einrichtungen, Metzgerei: 203 m, Ost- und Gemüseladen: 198 m, Bäcker 298 m. Eine weitere Bäckerei liege im Zentrum. Wie stellten sich die Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe dar? Dazu seien entsprechende Untersuchungen durchzuführen und vorzulegen.

Auch die Verkehrsführung wird bemängelt, da erhebliche Probleme in der Pellergasse durch Linksabbieger zu erwarten seien, wie STRin Grützner-Kanis mehrfach in der örtlichen Presse betont habe. Welche Lösung sei dazu angedacht?

Es seien nur 83 Stellplätze auf dem Gelände vorgesehen, die Fläche für einen zusätzlichen Imbiss-Platz von 9 m<sup>2</sup> in der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt. Die Zahl der Stellplätze werde mit dem fahrradlastigen Einkaufsverhalten in Fischbach begründet, gleichzeitig würden aber nur 6 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Sei es beabsichtigt auch im Baugenehmigungsverfahren ebenso großzügig zu verfahren?

Ungeklärt erschiene zudem die Erschließung der hinter dem Einkaufsmarkt liegenden Grundstücke. Dort sei mit ca. 1.500 Einwohnern und mindestens ca. 375 Autos zu rechnen. Ein schlüssiges Verkehrs- bzw. Parkplatzkonzept liege nicht vor. Es werde um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme 4, RA-Kanzlei für Eigentümer mehrerer Grundstücke südlich u. westlich des Vorhabens:

### 1. Stellplätze

Bei korrekter Ermittlung der Verkaufsflächen sei von einer benötigten Stellplatzzahl von 125-130 gemäß Stellplatzsatzung (StS) der Stadt auszugehen. Davon würden lediglich 82 festgesetzt. Dies seien weniger als 65 %. Die Reduzierung werde mit der sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit des Standorts begründet. Diese Annahme sei jedoch wirklichkeitsfremd. Es würde örtlich mit dem Auto eingekauft, auch kurze Strecken würden gefahren. Die Einrichtung eines Getränkemarkts im Gebäude mit 200 m<sup>2</sup> lässt erwarten, dass auch gerade Getränke dort eingekauft würden, die regelmäßig im Auto transportiert würden. Es könne nicht „politisches“ Ziel sein, den motorisierten Individualverkehr zu begrenzen, wenn die Lage vor Ort eine andere sei. Eine unzumutbare Verkehrs- und Parksituation könne nicht Ziel des Bauleitplanverfahrens sein. Es sei zu berücksichtigen, dass in der Umgebung nur sehr wenige öffentliche Stellplätze vorhanden seien. Bei schlechtem Wetter, zu Stoßzeiten und auch bei Berücksichtigung des Bring- und Holverkehrs der neu zu errichtenden Kindertagesstätte (aufgrund räumlicher Nähe und fehlender Stellplätze dort) sei ein deutlich höherer Stellplatzbedarf zu erwarten. Die Betreiber von Supermärkten sähen höhere Stellplatzzahlen vor als die StS. Selbst wenn Rewe mit dieser Stellplatzanzahl zufrieden sei, müsse damit gerechnet werden, dass bei einem Verkauf/Mieterwechsel ein Leerstand die Folge sei, dies könne nicht Interesse der Stadt sein.

Zudem seien die geplanten Straßen zu eng. Die Stellplatzanzahl solle deutlich erhöht und die Straße verbreitert und um Längsparkbuchten ergänzt werden.

### 2. Erschließungsstraßen

Die geplante Erschließung berücksichtige nicht ausreichend die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Es bestünden Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite, der Gehwegführung und der geplanten Verengung sowohl der Erschließungsstraße als auch der nördlich davon verlaufenden Kinderschulgasse durch Straßenbegleitgrün. Die Durchfahrt zur späteren Bebauung wird dadurch erschwert und verlangsamt, so dass sich der Verkehr wohl auf der Fischbacher Hauptstraße stauen werde. Die Situation werde noch durch die Anlieferung des Markts verschlechtert. Es sei davon auszugehen, dass anliefernde LKW zu früh am Morgen anfahren, so dass sie auf der Straße zu warten hätten, da die Benutzung des Parkplatzes sowie die Anlieferung zur Nachtzeit nicht erlaubt seien. Dadurch würde ein Durchkommen zum geplanten Wohngebiet praktisch verhindert. Es werde bemängelt dass der Fußweg im Norden an einer unbebauten Freifläche ende und der südliche Fußweg sich nicht fortsetze, sondern stattdessen eine Parkplatzeingrünung die Erschließungsstraße verenge.

Die Erschließung für das künftige Wohngebiet müsse bereits mitberücksichtigt werden, sonst sei der Bebauungsplan nicht erforderlich, da in der Begründung ausgeführt werde, dass eine Erschließung von Süden dafür verkehrsplanerisch nicht sinnvoll sei. Es werde daher angeregt die Verkehrsfläche im erforderlichen Umfang (Geh- und Radwege, Entfall des Straßenbegleitgrüns) festzusetzen, so dass das Verkehrsaufkommen für die zukünftige Wohnbebauung abgewickelt werden könne, dies sei besonders auch auf die Grenzwerte der 16. BImSchVO bereits im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4620 zu berücksichtigen.

### 3. Schallschutz

Der vom Vorhaben ausgehende Lärm werde nur unzureichend berücksichtigt. Die Auswirkungen auf das zukünftig als Kindertagesstätte genutzte Gasthaus werde nicht ausreichend gewürdigt. Die Ruheräume der KiTa sowie die Außenspielbereiche seien zum lärmintensiven Parkplatz hin ausgerichtet, Lärmschutzmaßnahmen aber nicht vorgesehen. Die KiTa sei in ihrer Schutzwürdigkeit als Wohngebiet zu behandeln. Es werde angeregt Lärmschutzmaßnahmen zu schaffen. Auch die Maßnahme nach Westen sei unzureichend. Die Wand mit einer Höhe von 3-4 m verunstalte das Straßen- und Ortsbild und stelle optisch einen Fremdkörper dar. Es entstehe ein gestalterischer städtebaulicher Missstand.

Schallquellen auf der Westseite des Markts sind der Verflüssiger der Klimaanlage („ungünstige Stelle“ gemäß Schallgutachten), eine eingehauste Müllstelle sowie die Anlieferung, welche nach der Betriebsbeschreibung pro Tag mit 260 Minuten, also ca. 4,3 Stunden angesetzt werde. Verbesserte Schallschutzmaßnahmen seien daher festzusetzen.

Entlang der Westseite des Planungsgebiets könne bereits die für die künftige Wohnbebauung benötigten Erschließungsflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 196 und 198/1 festgesetzt werden, dies hätte zur Folge, dass die Lärmschutzwand nicht mehr errichtet werden könne.

Eine Schallschutzmaßnahme südlich des Markts fehle vollständig.

Im südlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 196 wäre ausreichend Platz für Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der künftigen Wohnbebauung vorhanden. Schallemissionen, die durch den Betrieb des südlich angelegten Leergutcontainers verursacht würden, abgeschirmt werden. Dessen Abschirmung sei völlig unberücksichtigt gelassen worden.

Die zu errichtenden Schallschutzwände wären auch bereits jetzt zu errichten, da die Gefahr bestehe dass unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die den Bau der Schallschutzwände verhindern würden.

Daher werde angeregt, weitere Schallschutzwände an der Südseite anschließend an die geplante Schallschutzwand an der Westseite zu errichten, um die Schallemissionen des Leergutcontainers zu minimieren bzw. den Container in einer Bauweise zu erstellen, welche selbst die Schallausbreitung unterbinde.

Weiter begegne es Bedenken, den Lebensmittelmarkt soweit westlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 196 und zugleich auch die LKW-Anlieferung westlich des Markts anzuordnen. Ausweislich der Schallschutzberechnung werde dadurch die Lärmschutzwand in Höhe von 3-5 m erforderlich. Deren Abstandsflächen fielen jedenfalls teilweise auf das Grundstück Fl.Nr. 198/1, das gegebenenfalls auch einer Wohnbebauung zugeführt werde. Daher werde angeregt, die Anlieferung nicht westlich des Marktgebäudes anzuordnen, sondern östlich davon und ausreichende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

#### 4. Traufhöhe

Es werde angeregt die festgesetzte Traufhöhe von maximal 9 m zu reduzieren, da sich aus den Bauunterlagen ergebe, dass der Markt lediglich eine Gesamthöhe von 7,20 m aufweise.

#### 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Dem Umweltbericht sei nicht zu entnehmen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 3c Satz 1 UVPG, also eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden sei, dies wäre aber notwendig gewesen. Es werde daher angeregt, diese durchzuführen.

#### Stellungnahme 5

Bürgerverein Südost e.V. (BV):

Der Bürgerverein Südost e.V. bringt seine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung um den geplanten Bereich herum vor. Es werde eine Einbahnstraßenregelung und Beschilderungen entlang der Fischbacher Hauptstraße angeregt sowie eine Querungshilfe, Lichtsignalanlage, Abbiegespur und Geschwindigkeitsbegrenzung vorgeschlagen, dabei bezieht sich der BV auf ein Schreiben an Herrn OBM vom 14.02.2014.

## **Zu den Einwänden:**

### **I. Stellplätze**

Vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und Größe des Marktes kann der reduzierte Stellplatzschlüssel beibehalten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Stellplätze des Lebensmittelmarktes nicht als Ersatz für Stellplätze im angrenzenden öffentlichen Raum dienen. Die Anzahl der Stellplätze wird vom Betreiber für ausreichend gehalten und hat sich an anderen, vergleichbaren Standorten im Stadtgebiet bereits bewährt.

Die Ausführungen zum Kindergarten und Kindertagesstätte dienen zur Kenntnis. Der Vorbringer weist selbst auf die jeweiligen Baugenehmigungen (und dort die erforderlichen Stellplätze) hin. Da in der Gesamtbetrachtung zum Verkehr auch vom Wegfallen von Pkw-Fahrten zu weiter entfernten Lebensmittelmärkten ausgegangen wird und der neue Lebensmittelmarkt im Ortszentrum zu Teilen auch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht wird, bleibt die Einschätzung der Gesamtbilanz ( dass "nicht mit einer nennenswerten Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die Bauvorhaben zu rechnen sei") bestehen.

Zu der vermuteten "Fremdnutzung" wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um öffentliche Stellplätze handelt und der Mieter entsprechende Vorkehrungen treffen wird, dass die Stellplätze den Marktkunden in vollem Umfang zur Verfügung stehen.

Die angesprochene Straßenplanung ist vom Verkehrsplanungsamt Nürnberg entworfen und genügt nach dem gesamtstädtischen Erfahrungen den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen der Erschließung späterer Baugebiete vollständig. Längsstellplätze sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die angeregte Erhöhung der Anzahl der Stellplätze wird aus vorstehenden Gründen abgelehnt; Planänderungen sind nicht veranlasst.

Die Zahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

### **II. Erschließung**

#### **Fischbacher Hauptstraße**

Insoweit sich die Ausführungen nicht auf bauliche Änderungen an der Fischbacher Hauptstraße beziehen sind diese nicht Gegenstand im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens. Zu baulichen Veränderungen an der Fischbacher Hauptstraße ist festzustellen, dass die Möglichkeit eine Linksabbiegespur einzurichten überprüft wurde, dies aber an den Platzverhältnissen scheitert. Ein Eingriff in die Grundstücke Dritter wäre mit einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden, der mit den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens nicht vereinbar ist und dadurch auch nicht gerechtfertigt wird. Die gegebene Erschließungssituation in Fischbach wäre im Detail sicherlich verbesserungswürdig; insgesamt ist die Fischbacher Hauptstraße jedoch ausreichend um die bestehenden Verkehre einschließlich deren Änderungen durch den hinzukommenden Lebensmittelmarkt abzuwickeln.

#### **Erschließungsstraße**

Eine Straßenbreite von 10,20 m (Fahrbahn 6,0 m und je 2,1 m für beidseitigen Gehweg) bis zur Zufahrt Parkplatz Lebensmittelmarkt und danach von 5,5 m Fahrbahn und einseitigem Gehweg von 2,1 m sind zur Erschließung vollkommen ausreichend und entsprechen dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die angesprochene Verkehrsberuhigung / Geschwindigkeitsreduzierung durch das Straßenbegleitgrün ist planerische Absicht. Die Stauräume vor den Kreuzungen sind ausreichend bemessen.

Die Ausführungen zum morgendlichen Anlieferverkehr sind reine Vermutungen, die, sollten sie wider Erwarten zutreffend sein, durch den Marktbetreiber dahingehend geregelt werden können, dass der Anlieferverkehr eventuelle Wartezeiten auf öffentlichen Parkplätzen (möglichst außerhalb von Ortschaften) zu verbringen hat. Außerdem kann die Situation bei Bedarf

durch eine entsprechende Beschilderung, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens ist, geregelt werden.

Die angesprochene Gehwegführung ist Planungsabsicht. Der südliche Gehweg dient der Erschließung des Grundstücks des Lebensmittelmarkts, der nördliche Gehweg der späteren Erschließung des Wohngebiets. Dieser Gehweg wird selbstverständlich bei einer weiteren Bauleitplanung verkehrssicher fortgeführt.

Es ist weiterhin Planungsabsicht das spätere Baugebiet nicht über die Kinderschulgasse für den Pkw Verkehr zu erschließen, um so Pkws vom Kindergarten möglichst fern zu halten. Die Kinderschulgasse bleibt der Nutzung für Radfahrer und Fußgänger vorbehalten.

Die Planung der Erschließungsstraße berücksichtigt auch die mögliche Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Wohngebiet. Der Straßenquerschnitt ist für die mögliche neue Nutzung mit ca. 40 – max. 60 Wohneinheiten vollkommen ausreichend dimensioniert, da nur ein Teil der möglichen Wohnbauflächen über diese Stichstraße erschlossen werden wird. Der südliche Bereich der Wohnbauflächen wird eine Erschließung über die Straße Feuchter Brücklein erhalten. Die diesbezüglich möglicherweise missverständliche Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan wird klarer formuliert.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4620 berücksichtigt demzufolge auch bereits mögliche spätere städtebauliche Erweiterungen auf den westlich angrenzenden Flächen und nimmt die erforderlichen planerischen Ausweisungen vor. Verbreiterungen der Verkehrsflächen und damit Planänderungen sind aus den aufgeführten Gründen nicht erforderlich.

### **III. Schallschutz**

Entscheidend für die Festlegung der Ziele des Immissionsschutzes ist die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Bebauung. Entlang der Fischbacher Straße sind ein Großteil der zentralen Einrichtungen des Ortsteils gelegen. Im näheren Einflussbereich des Vorhabenplans gibt es einen Getränkemarkt, Gaststätten, Bäcker, Kindertagesstätte, Hotel und Pension sowie zwei kleine KFZ-Betriebe. Die Gaststätte an der Fischbacher Hauptstraße 208 hat überörtlichen Charakter während die weiteren Betriebe einen geringeren Umfang besitzen und überwiegend wohl auch in einem allgemeinen Wohngebiet angesiedelt sein könnten (hinsichtlich der KFZ-Betriebe hängt dies allerdings sehr vom Störgrad der dort ausgeführten Arbeiten ab.)

Entlang der Kinderschulgasse, der Fischbacher Hauptstraße, der Hutbergstraße und Döblinstraße ist überall Wohnbebauung vorhanden. Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude im näheren Einflussbereich wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Ziel ist es, Märkte die der Versorgung der Bevölkerung mit kurzfristigem Bedarf dienen, integriert, d.h. in den Wohngebieten anzuordnen. Um dafür eine Akzeptanz in der Nachbarschaft zu schaffen, ist entsprechende Rücksichtnahme auf das Wohnen erforderlich.

Im Ergebnis wird ein Emissionsniveau angestrebt, das an die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets angelehnt ist, wobei Überschreitungen dieser Werte an einzelnen Punkten im Süden und Osten bis zu 2 dB(A) hingenommen werden können, da das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist. Auch auf dem Grundstück eines der Einwendungsführer befindet sich ein KFZ-Betrieb, der möglicherweise selbst mischgebietstypisches Störpotenzial aufweist. Bei dieser Ausgangslage ist eine Zwischenwertbildung im Sinne der TA Lärm sinnvoll. Damit wird den Interessen der Wohnbevölkerung sowie denjenigen des Betreibers ausreichend entsprochen.

Die Berechnung wird von einem Einwender zwar grundsätzlich angezweifelt, jedoch werden nachprüfbar Sachargumente gegen die Untersuchung nicht vorgetragen. Die als fehlend bemängelten Wende- und Rangiervorgänge von zuliefernden LKW sind in den Berechnungen enthalten.

Da die Planung des Vorhabens inzwischen weiter fortgeschritten ist, wurde die Schalltechnische Untersuchung nochmals überarbeitet und die Berechnungsvoraussetzungen dementsprechend angepasst. Da die Zufahrten und Fahrzeuggassen auf dem Parkplatz in Asphalt ausgeführt werden, konnte der Zuschlag für Pflasterflächen entfallen. Die bestehenden Gewerbeflächen wurden mit einem niedrigeren flächenbezogenen Schallpegel angenommen, um die bestehende Lärmsituation für die (Wohn-)Bebauung realistischer einschätzen zu können. Weitere geringfügige Anpassungen ergeben sich aus der Genehmigungsplanung des Vorhabens. Die Annahmen zur Parkplatzbewegungszahl (0,79) wurden nochmals überprüft und für tragfähig angesehen.

Entgegen den Ausführungen einer Stellungnahme werden die Belange des Schallschutzes bzgl. des bestehenden Kindergartens (Schulgasse) und der geplanten Kindertagesstätte (Hauptstr. 202 / ehem. Gaststätte "Zum Roten Ochsen") gemäß den Vorgaben der TA Lärm ausreichend berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte werden jeweils eingehalten. Beim Kindergarten Schulgasse werden an den maßgebenden Immissionsorten gemäß TA Lärm - diese befinden sich jeweils 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters - mit ca. 48 dB(A) sogar die Richtwerte eines reinen Wohngebiets noch unterschritten. Durch die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand an der Nordseite des Parkplatzes würde eine Pegelreduzierung von ca. 0,8 dB(A) am Immissionsort erreicht. Aufgrund der bereits ohne Wand guten Verträglichkeit des Vorhabens kann auf die Wand zur Straße hin verzichtet werden.

Bei der geplanten KiTa an der Fischbacher Hauptstraße 202 werden Werte von ca. 56,2 dB(A) im 1. OG prognostiziert, an der Westseite (vorgesehene Ruheräume) werden mit maximal 55 dB(A) sogar die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets erreicht. Damit wird auch hier das gesetzte Ziel des Lärmschutzes von maximal 57 dB(A) am Tag erreicht.

Die temporäre Verkaufsfläche liegt in einem Abstand von 12 m zur Nordgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 45 bzw. 18 m zur Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 42. Zugleich liegt diese Fläche innerhalb des in der Schallschutzberechnung für Parkbewegungen vorgesehenen Flächenelements.

Zur schalltechnischen Vereinfachung wurde hierbei auf die Herausnahme der inneren Grünflächen sowie der temporären Verkaufsfläche verzichtet - für diese Flächen sind also rechnerisch Parkbewegungen denkbar bzw. in den schalltechnischen Untersuchungen enthalten. Die Emissionen einer "temporären Verkaufsfläche" ohne nennenswerte oder erkennbare Schallquellen können somit in jedem Fall unter die durch einen möglichen Parkverkehr verursachten Emissionen subsumiert werden. Trotz der großzügigeren Dimensionierung der Parkplatzflächen werden die Richtwerte bei den nächstliegenden Immissionspunkten eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die temporäre Verkaufsfläche bleibt Planungsbestandteil.

Die geplante Schallschutzwand an der Westseite des Plangebiets ist mit den Höhen 4 m (auf ca. 17 m Länge) und 3 m (auf ca. 46 m Länge) nötig, um das geplante Wohngebiet westlich des Geltungsbereichs ausreichend abzuschirmen. Durch diese Maßnahme werden die Immissionsrichtwerte im künftigen Wohngebiet bereits in einem Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze eingehalten. Durch eine Optimierung der noch nicht erstellten Planung für dieses neue Wohngebiet (z. B. durch geeignete Gebäudeanordnung, etc.) lassen sich unter Umständen noch niedrigere eintreffende Schallpegel erzielen.

Auch der in diesem Bereich vorgesehene und entsprechend berechnete Verflüssiger diente den Untersuchungen als ungünstigster Standort im Sinne einer worst-case-Betrachtung. Gleiches gilt für die Standorte der Dachentlüftung. Aufgrund der mittlerweile vorliegenden Detailplanung der Fa. Rewe ist für die weiteren Berechnungen von einer Lage des Verflüssigers an der Gebäudeostseite (auf dem Boden vor dem Gebäude) auszugehen. Der Ausgangsschallleistungspegel des Verflüssigers liegt dabei 6 dB unter den bislang angenommenen (ungünstigeren) Gerätewerten. Da gemäß Herstellerangaben ein Schalldruckpegel von 38 dB(A) in 5 m herrscht, sind östlich benachbarte (bestehende oder geplante) Baurechte nicht negativ beeinträchtigt (Abstand zur Grundstücksgrenze 8 m und mehr). Für die Westseite (geplantes Wohngebiet) entstehen ebenfalls keine Auswirkungen, da der Pegel des

Verflüssigers auch bisher schon den dominanteren Anlagen- und Gewerbeschallquellen untergeordnet war.

Die überdachte Mülleinhausung an der Westseite des Markts stellt keine schalltechnisch relevante Lärmquelle dar. Der Standort dient zur bloßen Lagerung von Müllcontainern. Der Standort ist eingehaust und überdacht, die 4 m hohe Schallschutzwand (ab Unterkante Rampe beträgt der Höhenunterschied bis zur Oberkante Wand etwa 5,20 m!) wird über die Mülleinhausung geführt, so dass hier keine Lücke entstehen wird. Dies kann auch der Genehmigungsplanung entnommen werden. Verbesserte Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich damit nicht erforderlich. Die geplante Dimensionierung der Schallschutzwand wird beibehalten.

Eine verkehrsmäßige Erschließung des künftigen Wohngebiets in südlicher Fortführung der vorhandenen Stichstraße (Kinderschulgasse) ist nicht absehbar, da in Baugebieten möglichst eine beidseitige Anordnung von Baurechten an den Erschließungsstraßen vorgenommen werden sollte und deshalb eine Erschließungsstraße am Rand eines Geltungsbereichs vermieden werden sollte. Die am Nordrand des Plangebiets liegende neue Erschließungsstraße und der dadurch entstehende neue Kreuzungsbereich mit der Kinderschulgasse schließt zudem eine Randerschließung auf dem Grundstücksstreifen Fl.-Nr. 198/1 bereits aus, da der geplante Verlauf Richtung Westen ausgerichtet ist. Somit kann die Schallschutzwand an der beabsichtigten Stelle realisiert werden. Diese Realisierung ist im Übrigen erst beabsichtigt, wenn das westliche Wohngebiet errichtet werden soll. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag in Verbindung mit den bereits in der Genehmigungsplanung dargestellten Wandsegmenten können unvorhergesehene Ereignisse ausgeschlossen werden.

Bei den bisherigen Berechnungen wurde bezüglich des südlich liegenden Leergutcontainers von einer 4,7 m hohen umfassenden Wand ausgegangen. Nach Prüfung der Ausführungen im Rahmen der Genehmigungsplanung wurde allerdings festgestellt, dass auch ohne eine Ummantelung des Leergutcontainers - vorgesehen ist eine lärmtechnisch nicht relevante Stahl-/Alu-Konstruktion inkl. Dach - die Richtwerte eingehalten bzw. weiterhin deutlich unterschritten werden. Die Mehrung nach Vernachlässigung der Ummantelung beträgt maximal ca. 0,4 dB(A) (im Höchstfall 44,5 dB(A) tags statt 44,1 dB(A)). Die schalltechnische Untersuchung wurde an die neuen Gegebenheiten gemäß Genehmigungsplanung angepasst (Entfall der Wandumfassung von 4,7 m Höhe).

Die Immissionssituation an der Südseite des Parkplatzes, d.h.an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 45, stellt sich folgendermaßen dar:

An der Grundstücksgrenze verläuft die Isophonlinie mit dem Wert von ca. 61 dB(A) - gemäß der im Bericht erwähnten ungünstigeren Geschosshöhe allerdings auf einem Höhenniveau von ca. 4,50 m (entspricht der Immissionslage eines 1. Obergeschosses). Führt man eine Rasterberechnung in etwa auf Erdgeschossniveau durch (relative Höhe über Gelände 1,50 m), liegt an der Grundstücksgrenze etwa eine Isophonlinie von 62 dB(A). In 3 m Abstand südlich der Grenze (entspricht dem Mindestabstand gemäß BayBO), also im Bereich eines potenziellen nächsten Baurechts würden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets von 60 dB(A) mit etwa 59,7 dB(A) bereits eingehalten. Durch die Errichtung einer 2m hohen Wand an der Grundstücksgrenze können die Werte auf 56 dB(A) reduziert werden. Die vorhandenen Immissionsorte (bestehendes Gebäude) des Grundstücks Fl.-Nr. 45 weisen Schallpegel von maximal ca. 51 dB(A) auf und liegen damit sogar noch deutlich unter den Richtwerten eines allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A)). Die Errichtung einer 2 m hohen Wand an dieser Grundstücksgrenze wird in den Plan aufgenommen, da sie die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung erhöht, durch eine deutlich verbesserte Geräuschsituation in den angrenzenden Außenwohnbereichen. Damit wird der Einwendung entsprochen, in der an dieser Stelle eine Lärmschutzmaßnahme ausdrücklich eingefordert wird. Da der Vorhabenträger der Maßnahme zugestimmt hat und weitere Betroffene nicht erkennbar sind, kann der Plan um die Schallschutzwand ergänzt werden ohne dass eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

#### **IV. Stellung des Gebäudes und Abstandsflächen Lärmschutzwand nach Westen**

Die vorliegende Aufplanung des Gebiets in Verbindung mit der Anordnung der Anlieferung an der Westseite des Marktes stellt aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen sowie aus Gründen der Binnenorganisation im Markt die beste Alternative dar. Das Abstandsflächenmaß wird zudem nur an der Nordspitze des Grenzverlaufes (3 m Abstand zur Grenze werden nach ca. 16 m Länge in Richtung Süden erreicht) nicht eingehalten. Diese voraussichtliche Abweichung betrifft städtische Flächen. Der Umgang mit der Abweichung kann im Rahmen des Bauantrags zwischen Stadt und Bauherr geregelt werden.

#### **V. Bäckerei mit Sonntagsöffnung:**

Die Sonderverkaufsfläche ist nicht gleichbedeutend mit einer Freischankfläche, sondern dient der Ausstellung saisonaler Angebote. Freischankflächen sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen und müssten im Baugenehmigungsverfahren behandelt und dabei auch hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft überprüft werden. Beschränkungen hinsichtlich der zeitlichen Nutzbarkeit von Anlagen sind vorrangig in der Baugenehmigung zu regeln. Da eine Sonntagsöffnung im Interesse der Betreiber ist, wurden die Auswirkungen im Schallgutachten bereits berücksichtigt, um die Realisierbarkeit abzuklären. Die Vereinbarkeit mit der Nachbarschaft aufgrund der errechneten Werte ist grundsätzlich gegeben. Die Entscheidung über die Zulässigkeit, Modalitäten und Auflagen zur Sonntagsöffnung des Backshops wird im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

#### **VI. Temporäre Verkaufsfläche:**

Die temporäre Verkaufsfläche ist räumlich umgrenzt, sie kann faktisch nicht ausgeweitet werden ohne die Anfahrbarkeit der Parkplätze zu behindern. Temporäre Verkaufsflächen dienen der Ausstellung von meist saisonalen Produkten, wie Weihnachtsbäumen, Balkonpflanzen, etc. Es handelt sich daher nicht um eine Freischankfläche für die Bäckereifiliale. Durch die Flächen für zusätzliche Saisonartikel werden die notwendigen Stellplatzzahlen nicht berührt, auch zusätzliche erhebliche Lärmemissionen sind dadurch nicht zu erwarten.

#### **VII. Zentrenschädlichkeit des Marktes**

Der Vorhabenstandort liegt in unmittelbarer Nähe des gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vom 23.10.2013 als Nahversorgungsstandort abgegrenzten Teils der Ortsmitte von Fischbach (Gutachten-Langfassung S. 437) und weist damit eine integrierte Lage auf. Der Nahversorgungsstandort Fischbach in seiner bisherigen Struktur wird gemäß Einzelhandelskonzept Nürnberg als „funktional schwach ausgestattet“ eingestuft. Ziel sollte es daher sein, das vorhandene Nahversorgungsangebot zu erhalten und zu stärken (Gutachten-Langfassung S. 439). Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird eindeutig eine Stärkung des Nahversorgungsangebots von Fischbach erreicht, das damit erst dem Bedarf des nahezu 5.000 Einwohner großen Ortsteils Fischbach nach einem qualifizierten Grundbedarfsangebot entspricht bzw. dem Rechnung trägt. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundene deutlich erhöhte Kaufkraftbindung der Fischbacher Bevölkerung an den Ortsteil Fischbach und die daraus resultierende Kaufkraftumlenkung von Wettbewerbsstandorten aus dem perspektivischen D-Zentrum Altenfurt nach Fischbach kann mit einem Wert in Höhe von 5,4 Prozent (*Quelle: Gutachten von Standort & Kommune zur Ansiedlung eines Discounters Aldi und weiterer Nahversorgungseinrichtungen parallel zum in Rede stehenden Vorhaben an der Kinderschulgasse, Vergleich der Tabellen 7 (Variante Aldi ohne REWE) und 8 (Variante Aldi und REWE), Seiten 22 und 24, jeweils letzte Spalte, Umsatzumlenkungswert für perspektivisches D-Zentrum Altenfurt, s. dazu auch den erläuternden Text auf den S. 20f. und 23*) als — mit Blick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des perspektivischen D-Zentrums Altenfurt — städtebaulich verträglich eingestuft werden. Die Realisierung des geplanten Vorhabens entspricht damit der Zielsetzung der Stadt Nürnberg, in allen Stadtquartieren und Ortsteilen eine dezentrale, wohnbaulich integrierte Nahversorgungs-Angebotsstruktur zu schaffen und zu erhalten.

### **VIII. Zauneidechsenbiotop:**

Zauneidechsen sind scheu. Ihre kleinen Hornzähnen sind nicht geeignet, Verletzungen infolge von Bissen zu verursachen, Giftzähne oder ähnliches besitzen sie nicht. Welche Gefahren daher von einem Zauneidechsenbiotop ausgehen könnten ist nicht ersichtlich und wird auch nicht erläutert. Da die Fläche zudem aus naturschutzfachlichen Gründen erforderlich ist, wird sie beibehalten.

### **IX. Fehlende Vorprüfung gemäß UVPG:**

Gemäß § 17 UVPG ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich, wenn für das Vorhaben eine Bebauungsplanung mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt wird. Das ist vorliegend der Fall.

### **X. Traufhöhe:**

Die im Vergleich zum Bauantrag größere zulässige Traufhöhe ist nachbarrechtlich unbedenklich, da die Geltung der Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß § 2 Nr. 3 der Satzung angeordnet wird. Eventuell notwendige oder erwünschte Dachaufbauten (z.B. Photovoltaikanlage) können auf dem Dach noch innerhalb der zulässigen Höhe untergebracht werden.

### **XI. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Der Lebensmittelmarkt stellt eine großflächige Einzelhandelsnutzung dar. Daher war ein Bebauungsplan-Verfahren und die Ausweisung eines Sondergebiets angezeigt. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen und als Mischbauflächen ausgewiesen. Dies stellt allerdings nur eine formale Abweichung dar. Inhaltlich dient ein Nahversorgungsmarkt dem Wohnen und ist daher in integrierter Lage städtebaulich erwünscht. Da die flächenmäßige Abweichung von den Darstellungen des FNP nicht groß ist und inhaltliche Widersprüche zu den Zielsetzungen des FNP nicht gegeben sind, war eine Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### **Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten, da die Erschließungsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.

### **Satzungsbeschluss:**

Die eingegangenen Stellungnahmen werden mit dem Ergebnis geprüft, dass der Bebauungsplan Nr. 4620 in der gebilligten Fassung mit der Ergänzung einer Lärmschutzwand an der Südseite des Vorhabengrundstücks entlang der Fl.Nr. 45 Gmkg. Fischbach entsprechend Deckblatt vom 26.08.2014 ergänzt und als Satzung beschlossen wird.

### **Zeitliche Umsetzung**

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses zum Bebauungsplan wird dieser im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt damit in Kraft.