Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4637A "Avenariusstraße Ost" für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Bereich entlang der Rollnerstraße auf Höhe des Plangebiets entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Gewerbe- und Mischgebiet zu einem Wohn- und Mischgebiet. Viele ehemalige Gewerbetriebe wurden verlagert oder aufgegeben. Östlich der Rollnerstraße wird nur noch der Bereich des Plangebiets zwischen der Rollner-, Avenarius- sowie Diltheystraße gewerblich genutzt. Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind bereits auf drei Seiten von Wohnnutzung umgeben und zum Teil mindergenutzt.

Planungskonzept

Das Plangebiet soll mit Wohnnutzung überplant werden. Insgesamt sollen dort ca. 71 Wohnungen auf ca. 7.500 m² Bruttogeschossfläche im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Die gemäß Baulandbeschluss erforderlichen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau werden planextern in der nah gelegenen Friedenstraße nachgewiesen.

Die Bebauung an der Avenarius- und Diltheystraße ist mit vier bis fünf Geschosse geplant. Die baulichen Hochpunkte markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Geschossen geplant.

Im privaten Innenbereich ist eine Spielplatzanlage in die begrünte Außenanlage integriert. Der Innenbereich ist fußläufig an die Avenarius- und Diltheystraße angebunden.

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung und einer perspektivischen Fortführung der Blockrandstruktur entlang der Rollnerstraße, ist eine aufgelöste Blockrandbebauung an der Avenarius- und Diltheystraße geplant. Der Innenhof wird mit Punkthäusern in Form von Stadtvillen ergänzt. Die Einbindung in den Bestand erfolgt über die Fortführung der Gebäudekörnung des Bestands sowie über Straßenbäume.

Zur Billigung wurde der Bebauungsplan 4637A aus dem Bebauungsplan Nr. 4637 herausgelöst. Im Zuge dessen wurde die Diltheystraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 19.02.2020 bekanntgemacht und vom 02.03. bis 03.04.2020 durchgeführt. Parallel dazu fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Insgesamt gingen drei relevante Stellungnahmen in der Zeit ein. Eine von der Industrie- und Handelskammer, eine von der Handwerkskammer und eine aus der direkten Nachbarschaft. Zudem gingen noch drei Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, die jedoch inhaltlich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. 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) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Angrenzender Gewerbebetrieb

Der Gewerbebetrieb weist noch einmal darauf hin, dass es durch die Arbeiten im Betrieb zu Lärmbelästigungen, Erschütterungen und Geruchsbelästigungen durch die Esse kommen könnte. Der Betrieb bestehe seit 60 Jahren an diesem Standort und der Arbeitsbetrieb dürfe in seinem bestehenden Ablauf nicht beeinträchtigt werden. Eventuelle Auflagen wie zum Beispiel Schallschutzmauern oder ähnliches dürften nicht zu Lasten des Betriebs gehen. Die Unternehmensnachfolge und die Strategie der Firma würden in absehbarer Zeit entschieden werden.

Ebenso wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung parallel zum Bauantrag ein Abstandsflächenplan gefordert.

Industrie- und Handwerkskammer

Seitens der IHK Nürnberg als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen würden erhebliche Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung bestehen. Die Einwände würden sich aus der erheblichen Gefährdung des Unternehmensbestands durch die geplante heranrückende Wohnbebauung ergeben. Die Bestandssicherung wäre eine der Aufgaben der IHK, vor allem vor dem Hintergrund, dass immer mehr Unternehmen auf Grund des Mangels an Gewerbeflächen ihren Standort aufgeben und abwandern oder komplett schließen müssten.

Kleine und mittlere Familienbetriebe wären gerade in den vergangenen Krisenzeiten eine wichtige Stütze der Wirtschaft gewesen und müssten geschützt werden. In der Stadt würde man eine besorgniserregende Umwandlung von ursprünglichen Gewerbegebieten in Wohnbauflächen feststellen. Es gäbe nach dem Gewerbeflächengutachten von Georg Consulting aber einen Mangel an verfügbaren Flächen.

Wohnen und Gewerbe würde für eine gedeihliche Wirtschaft zusammengehören. In der neuen Gebietskategorie Urbane Gebiete wäre zwar auch das stärker zusammenwachsen gewünscht, in der Praxis gäbe es aber keinerlei Erfahrungen mit diesem Nebeneinander.

Für einige der Unternehmen gäbe es eventuell die Möglichkeit sich am Standort wieder zu integrieren, andere könnten Ausweichstandorte finden. Für einen Betrieb sei dies aber auf Grund der Emissionen nicht möglich. Die Interessen des Betriebs seien deswegen unbedingt in den Planungen zu berücksichtigen. Es würde sich schließlich um einen Familienbetrieb in der vierten Generation handeln. Zudem wären erst im Jahr 2000 höhere Investitionen am Standort getätigt worden, um das Unternehmen zu modernisieren und den Fortbestand zu sichern. Die Nürnberger Genehmigungsbehörde hätte damals die Sicherheit des gewerblichen Standorts signalisiert.

Die IHK würde in der vorgesehenen Überplanung als Allgemeines Wohngebiet angrenzend an einen Gewerbebetrieb mit erheblichen Lärmemissionen aus wirtschaftlicher Sicht erhebliches Konfliktpotential sehen. Der Betrieb stehe vor wichtigen strategischen Entscheidungen, die unbedingt berücksichtigt werden sollten, um den Fortbestand des Betriebs nicht zu gefährden. Es sei abzuwarten, bis die Unternehmensnachfolge abschließend geklärt sei bzw. ein Alternativstandort gefunden sei. Eine Umzingelung des Betriebsstandorts mit Wohnbebauung würde nicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen.

In der Begründung würde bereits von einer Betriebsaufgabe gesprochen werden. Auf Grund der Gespräche zwischen Stadtplanung und Josephs Stiftung sei dies nicht die richtige Formulierung. Bei einer Betriebsaufgabe würde es auch immer um Existenzen gehen. Es seien auch vier Mitarbeiter betroffen.

Es sei eine verträgliche und einvernehmliche Lösung zu suchen.

Handwerkskammer

Durch die Planungen seien die Belange eines Mitgliedsbetriebs erheblich betroffen. Der Betrieb hätte in den letzten Jahren im größeren Umfang am Standort investiert und modernisiert, um den Fortbestand des Familienbetriebs und die Unternehmensnachfolge zu sichern. Umso wichtiger sei es für das Unternehmen, dass der Standort gesichert wäre und bestehen bleiben würde.

Die Handwerkskammer Mittelfranken würde sich für die Standortsicherung der Mitgliedsbetriebe einsetzen. Es sei das Ziel, dass der Betrieb in seinem Bestand und seiner weiteren Entwicklung nicht beeinträchtigt werden würde. Auf Grund der notwendigen Standortsicherung des Betriebs würde um eine Berücksichtigung der Bedenken gebeten werden. Es sei eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Im Nürnberger Stadtgebiet würde die HWK eine besorgniserregende Umwandlung von Gewerbegebieten in Wohngebiete feststellen und das, obwohl es einen Mangel an Gewerbeflächen geben würde. Eine Umsiedlung des Betriebs an einen anderen Standort wäre deswegen unmöglich.

Prüfung der Stellungnahmen

Da sich die relevanten Stellungnahmen inhaltlich ergänzen und das Thema Beeinträchtigung bestehender Gewerbebetriebe behandeln, werden die Stellungnahmen vom **angrenzenden Gewerbebetrieb** und der **Industrie- und Handwerkskammer sowie der Handwerkskammer** gemeinsam im nächsten Abschnitt behandelt.

Die bestehenden Gewerbebetriebe und die daraus resultierenden Wechselwirkungen auf das neue Allgemeine Wohngebiet wurden im Bebauungsplanverfahren detailliert betrachtet. So war eine der Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe. Das im Bebauungsplan Nr. 4637A festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist mit dem Bestandsschutz und zusätzlichen künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe vereinbar. Untenstehend werden die einzelnen Aspekte zu den Bereichen Lärm, Erschütterungen und Lufthygiene sowie Abstandsflächen erläutert.

<u>Lärm</u>
Die zu entwickelnden Flächen liegen in einem Bereich, der sich von Gewerbe zu Misch- und Wohnnutzung wandelt. Wohnen war in dieser städtebaulichen Situation bisher immer unvermeidbaren Vorbelastungen ausgesetzt. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005) in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Aus diesem Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich, dass das hinzukommende Wohnen einerseits so auszugestalten ist, dass es so gut als möglich gegen die Schalleinwirkungen des Bestandsgewerbes geschützt ist, als auch, dass verbleibende Überschreitungen von Orientierungswerten durch das Wohnen hinzunehmen sind. Erhebliche Belästigungen oder gar gesundheitliche Gefahren dürfen aber in keinem Fall als Folge einer Neuplanung hingenommen werden. Diese Vorgehensweise kann im Grundsatz als angemessener Umgang mit allen Immissionsarten im Rahmen der Planung angesehen werden. Im Rahmen der Abwägung kann deshalb gemäß Nr. 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm auf eine Gemengelage abgestellt werden. Das heißt, Mischgebietswerte sind einzuhalten.

Die schallschutztechnische Untersuchung zeigt auf, dass an den der Schlosserei nächstgelegenen Fassadenabschnitten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005

tags um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden aber eingehalten. Die Mischgebietswerte werden auch bei der Annahme einer doppelt so langen Einsatzzeit der Dampfhämmer, wie im Bestand, eingehalten. Die Spitzenpegel L_{max} Tags von 85 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Die künftige Wohnnutzung ist somit mit dem bestehenden Betrieb vereinbar. Auch Erweiterungsmöglichkeiten durch z.B. eine doppelt so lange Einsatzzeit der Dampfhämmer sind für den Betrieb gegeben.

Größere Erweiterungen des Gewerbebetriebs sind auf Grund der vorhandenen angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete bereits jetzt, ohne den neuen Bebauungsplan Nr. 4637A, ausgeschlossen. Bereits mit dem jetzigen Betrieb der Schlosserei werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an bestehenden Wohngebäuden in der Avenariusstraße im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) überschritten. Nachts finden derzeit keine betrieblichen Tätigkeiten statt.

Bei einer möglichen Betriebserweiterung östlich des bestehenden Schlossereigebäudes dürfen daher die bereits im Bestand für den Tagzeitraum festgestellten Überschreitungen nicht erhöht werden. Daraus resultiert ein mögliches Schallemissionskontingent für den Tagzeitraum, welches gewerbliche Tätigkeiten, zumindest im Außenbereich, ohne umfassende Lärmminderungsmaßnahmen nicht zulässt. Eine Erweiterung des Betriebs wäre - Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen vorausgesetzt - denkbar. Für den Nachtzeitraum ergibt sich ein Emissionskontingent, welches ggf. vereinzelte gewerbliche Tätigkeiten (z.B. vereinzelte Pkw Fahrten) zulässt. Umfassende Tätigkeiten im Außenbereich wie beispielsweise Lkw-Verkehr, Staplerverkehr oder Einsatz von Maschinen sind ausgeschlossen. Es werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Bereits der Bestand, nicht der neue Bebauungsplan Nr. 4637A, schränkt den Betrieb hier in seiner Erweiterung ein.

Bei einer Aufgabe des derzeitigen Gewerbebetriebs und einer neuen Gewerbenutzung auf dem gesamten Grundstück ergibt sich für den Tagzeitraum ein mögliches Schallemissionskontingent, welches neben betrieblichen Tätigkeiten in Gebäuden, geringfügig gewerbliche Tätigkeiten im Außenbereich beispielsweise Parkplatzverkehr, lärmarme Tätigkeiten, kurzzeitige geräuschintensive Tätigkeiten und geringfügig Lieferverkehr zulässt. Für den Nachtzeitraum ergibt sich ein Emissionskontingent, welches ggf. vereinzelt gewerbliche Tätigkeiten zulässt. Umfassende Tätigkeiten im Außenbereich, wie Lkw-Verkehr, Staplerverkehr oder Einsatz von Maschinen sind ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der ermittelten möglichen Schallemissionskontingente werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an der geplanten Wohnbebauung überschritten, bei Berücksichtigung der Gemengelage jedoch eingehalten.

<u>Lufthygiene:</u>
Bei der Analyse des Bestands wurden Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen im Umfeld nicht bestätigt. Der Abluftkamin der Esse der Schlosserei ist allerdings eine mögliche Emissionsquelle (Feinstaub) im Gebiet. Geruchsemissionen der Schlosserei sind aktuell nicht bekannt. Nach Auskunft des Betriebsinhabers ist die Esse derzeit maximal an 3 Tagen im Monat für etwa 4 Stunden in Betrieb. Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet daher von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung im relevanten Umfeld ist jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BlmSchV zu rechnen. Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut als eher gering einzustufen. Das neue festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist aus Sicht der Geruchsemissionen mit dem Gewerbe im Bestand und möglichen betrieblichen Erweiterungen vereinbar.

Erschütterungen:
In der Schlosserei werden zwei Dampfhämmer betrieben, die zu Erschütterungen in der Nachbarschaft führen könnten. Nach eigenen Aussagen des Schlossereibetriebs sind diese aber nie zeitgleich in Betrieb. Pro Woche ist mit einem Betrieb von ca. 1 h zu rechnen, täglich jedoch nicht mehr als 15 - 20 Minuten. Es wurden keine negativen Auswirkungen festgestellt.

Gewerbeflächenmangel:
Wie beschrieben ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets mit dem benachbarten Betrieb im Bestand und mit möglichen geringfügigen Erweiterungen kompatibel. Auf Grund dessen fällt keine zusätzliche Gewerbefläche weg. Der Betrieb wird nicht verdrängt. Der Umwandlung bislang bestehender Gewerbeflächen, wird durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete an der Poststraße, Dorfäckerstraße und in der Schmalau entgegengewirkt. Zudem war das bislang bestehende Gewerbegebiet seit Jahren mindergenutzt.

Abstandsflächen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen über die Baugrenzen geregelt. Durch die Möglichkeit eines viergeschossigen Gebäudes konnten die Abstandsflächen mit der städtischen Satzung nicht komplett auf dem Grundstück des Investors nachgewiesen werden. Es gab hier eine minimale Überschreitung der Grundstücksgrenze. Diese Abweichung von der Abstandsflächensatzung wurde für verträglich erachtet, da dementsprechend in diesem Bereich keine Überlagerung von Abstandsflächen vorliegt und von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung für Wohnen und Arbeiten ausgegangen werden kann.

Trotzdem wurde im Nachgang zur Öffentlichen Auslegung eine Regelung zwischen Investor und dem Bestandsbetrieb getroffen. Der Investor konnte rund 10 m² Grundstücksfläche von dem angrenzenden Gewerbebetrieb erwerben. Diese Fläche ermöglicht einen Nachweis der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung ist dem Bebauungsplan Vorrang einzuräumen. Die Einwände des Bestandsbetriebs durch den Bebauungsplan in der Ausführung seiner Tätigkeit oder seiner Entwicklung eingeschränkt zu werden, konnten mit dem Lärmgutachten ausgeräumt werden. Die Abstandflächenproblematik konnte durch den Verkauf einer kleinen Grundstücksfläche des Betriebs an den Investor gelöst werden.

Kosten
Für Umbauten in der Rollnerstraße im Zuge der Planungen beteiligt sich die Stadt Nürnberg an diesen Umbaukosten mit einer Eigenfinanzierung in Höhe von ca. 12.500 €. Die restlichen Kosten für den Umbau bzw. die weiteren Folgekosten, die durch das Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet ausgelöst werden, werden durch den Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach dem Beschluss über die Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Mit einem zeitigen Baubeginn auf dem Areal ist zu rechnen.

Fazit

Für das derzeit untergenutzte Areal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und verdichtetes Wohngebiet geschaffen werden. Durch den Investor ist nach Ende des Bebauungsplanverfahrens mit einer zügigen Realisierung der Bebauung zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 4637A soll vom Stadtplanungsausschuss als Satzung beschlossen werden.