

Bürgermeisteramt Allmendingen  
Hauptstraße 16  
89604 Allmendingen

**Vorab per Telefax: 07391 7015-35**

**cc: info@wick-partner.de**

Kontaktdaten:

[REDACTED]

Unser Zeichen:  
20/00334 WP/vw

Datum:  
24. Juli 2020

**Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ und örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“, Gemeinde Allmendingen  
Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns die [REDACTED]  
[REDACTED], mit  
der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und uns Vollmacht  
erteilt hat. Eine Vollmachtsurkunde reichen wir nach.

Wir nehmen namens und im Auftrag unserer Mandantin zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung:

Unsere Mandantin hat zu dem Bebauungsplanentwurf bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.11.2019 Stellung genommen und Anregungen vorgebracht.

[REDACTED]

Diesen Anregungen wurde leider nicht entsprochen, wir halten deshalb daran fest.

Es ist nicht nachgewiesen, dass bei Festsetzung eines urbanen Gebiets entlang des Industriegleises der Firma [REDACTED] die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den neuen relevanten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden (63 dB(A) tags/45 dB(A) nachts, Nr. 6.1c TA Lärm).

Wir fordern deshalb weiterhin

- die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens,
- darauf aufbauend eine Planung von ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen, entweder durch aktiven Schallschutz (Schallschutzwände) oder durch baulichen Schallschutz (Grundrissorientierung).

#### **Begründung:**

1. Zur Begründung verweisen wir zunächst auf das Einwendungsschreiben vom 18.11.2019. Dort werden die Ausgangslage und die Anregungen unserer Mandantin dargelegt.
2. Die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Soweit den Anregungen entsprochen werden sollte, ist die Umsetzung durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht ausreichend und mangelhaft:

Es wird zwar im Abwägungsvorschlag und im ausgelegten Entwurf der Bebauungsplanbegründung (Nr. 5 Bahnimmissionen) dargelegt, dass durch das Industriegleis der [REDACTED] mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen sei. Um Konflikte gegenüber schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, sei das urbane Gebiet gegliedert worden. Somit sollen Nutzungskonflikte vermieden werden.

Weiter wird in der Begründung dargelegt:

*„Das südliche Gebiet (MU3) befindet sich am nächsten zum Industriegleis. Entsprechend wurde hier das Wohnen im Erdgeschoss und den Obergeschossen nur ohne Schallschutz ausgeschlossen. Im Dachgeschoss kann gewohnt werden. Im daran angrenzenden Gebiet (MU2) wird das Wohnen im Erdgeschoss an der Straßenseite ausgeschlossen, um auch hier noch möglichen Immissionen entgegenzuwirken. (...) Im weiteren Verfahren und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung sind gegebenenfalls weitergehende Schutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz, Grundrissorientierung) zu ergreifen. Mit einer Bebauung in den Teilbereichen des MU3 wird eine abschirmende Bebauung realisiert.“*

Diese Planungsziele wurden allerdings durch die textlichen Festsetzungen nicht rechtssicher umgesetzt:

Nach der textlichen Festsetzung A. 1.1.2 ist im MU3 nach § 6a Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoss „an der Straßenseite“ eine Wohnnutzung nicht zulässig. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass in allen Erdgeschossen des MU3, die nicht an der Straßenseite liegen, Wohnnutzung zulässig ist. Damit ist gerade im westlich gelegenen MU3, das sich direkt am Industriegleis befindet, Wohnen im Erdgeschoss zulässig. In diesem MU3 gibt es nämlich am Industriegleis keine „Straßenseite“.

Das gleiche gilt für das östliche MU3. Hier liegt die zum Industriegleis orientierte Fläche ebenfalls nicht „an der Straßenseite“. Auch hier ist deshalb Wohnen nach den textlichen Festsetzungen zulässig, obwohl nach der Begründung das Wohnen im Erdgeschoss gerade ausgeschlossen werden sollte.

Die weitergehende Einschränkung von Wohnnutzung in den Obergeschossen ist ebenfalls keine wirksame Maßnahme. Hier hat der Bebauungsplan die aufgezeigten Konflikte mit den Bahnimmissionen nicht bewältigt. Es hätte ein Lärmgutachten vorgelegt werden müssen, aus dem sich die maßgeblichen Immissionen auf die neuen urbanen Gebiete ergeben. Anderenfalls kann die Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren nicht vollzogen werden. Die Bauherren können nicht ausreichend sicher beurteilen, wann

„die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ gewährleistet sind. Diese Aufgabe muss der Bebauungsplan lösen, sie kann nicht einfach in das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Soweit in der Bebauungsplanbegründung schließlich auf die „abschirmende Bebauung“ des MU3 Bezug genommen wird, ist auch dieses Planungsziel durch die textlichen Festsetzungen nicht ausreichend umgesetzt worden. Die textlichen Festsetzungen stellen gerade nicht sicher, dass die abschirmende Bebauung im MU3 zuerst verwirklicht wird und die dahinterliegenden Gebiete MU2 und MU4 später bebaut werden. Wenn zuerst Bauanträge in den Gebieten MU2 und MU 4 gestellt werden, kann nicht verhindert werden, dass diese Gebiete zuerst bebaut werden. Sie haben dann keinen Schallschutz. Von der in § 9 Abs. 2 BauGB geregelten Möglichkeit, zeitlich gestaffelte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Schließlich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplanverfahren kein Sachverständigengutachten zu den Auswirkungen der Bahnimmissionen auf die neuen urbanen Gebiete eingeholt wurde. Es gibt damit keine Grundlage für die Beurteilung, ob z. B. die Wohnnutzung in den Dachgeschossen, die nach der Bebauungsplanbegründung auch im MU3 möglich sein soll, tatsächlich den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügt oder ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete in den Dachgeschossen weit überschritten sind. Der Bebauungsplanentwurf genügt deshalb nicht dem Gebot der Konfliktbewältigung.

3. In einem Gespräch mit Herrn Bürgermeister Teichmann wurde darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandene Wohnbebauung am Aschenbachweg schon heute zu stärkeren Einschränkungen für den Betrieb des Industriegleises führe als die künftige Bebauung in den urbanen Gebieten.


Diese Einschätzung trifft so nicht zu. Die Wohnbebauung am Aschenbachweg liegt am öffentlich genutzten Hauptgleis. Für öffentliche Schienenwege

gelten wegen des öffentlichen Interesses an ihrer Nutzung die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für Kern-, Dorf- und Mischgebiete beträgt der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Hinzu kommt ein für Schienenwege besonders günstiges Berechnungsverfahren für die Beurteilungspegel (§ 4 16. BImSchV). Schließlich kann Lärmimmissionen von öffentlich genutzten Schienenwegen durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) begegnet werden (§§ 41, 42 BImSchG).

Soweit sich Züge auf öffentlichen Schienenwegen (einschließlich der Anschlussweichen) bewegen, sind die dadurch verursachten Lärmimmissionen rechtlich privilegiert.

Für das an die Anschlussweiche angrenzende Industriegleis gelten diese rechtlichen Privilegierungen nicht mehr. Es handelt sich nicht um öffentliche Verkehrsanlagen, sondern um Privatgleise. Die vorhandene Bebauung am Aschenbachweg schränkt den Betrieb des Industriegleises deshalb nicht in relevanter Art und Weise ein. Die Entfernung der Wohnbebauung am Aschenbachweg zum Industriegleis ist auch deutlich größer als die Entfernung des neuen MU3. Kritische neue Immissionsorte kommen erst durch die urbanen Gebiete dazu, und zwar flächendeckend. Dies gilt insbesondere für das westlich direkt am Industriegleis gelegene urbane Gebiet MU3. Wegen der fehlerhaften Umsetzung der Planungsziele in den textlichen Festsetzungen kann dort bereits im Erdgeschoss Wohnbebauung direkt am Industriegleis errichtet werden. Mangels Lärmgutachten kann nicht beurteilt werden, ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte hier eingehalten sind. Es ist mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte und entsprechenden Einschränkungen für den Betrieb des Industriegleises zu rechnen.

Unsere Mandantin ist nach alledem mit dem Bebauungsplanentwurf nicht einverstanden.

Zum weiteren Vorgehen haben Herr Bürgermeister Teichmann und  bereits telefonisch vereinbart, dass nach der Urlaubszeit ein Besprechungstermin durchgeführt werden soll, an dem die fachlich mit dem Bebauungsplan vertrauten Vertreter der Gemeinde und unserer Mandantin teilnehmen werden.

Mit freundlichen Grüßen

