

LRA 413
02. OKT. 2018

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde **Markt Neunkirchen am Brand**

Bebauungsplan Nr. 27 „**Betonwerk Hemmerlein**“
mit Grünordnungsplan ja nein

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) : **05.10.2018**

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Forchheim -Dienststelle Ebermannstadt-

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift u. Tel.-Nr.)

Landratsamt Forchheim, FB 42 Naturschutz
Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Auch wenn es sich bei der Planung um einen „Angebotsbebauungsplan“ handelt, sollte die Planungshoheit der Gemeinde dazu genutzt werden, hier die Grundlagen für ein städtebaulich gut integriertes und den heutigen Umweltanforderungen genügendes Wohngebiet zu schaffen.
2. Um den gesetzlichen Anforderungen an Grünordnungspläne im Sinne der Paragraphen 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, sollten die wenigen grünordnerischen Festsetzungen durch die nachgenannten Punkte ergänzt werden.
3. Die Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer wird begrüßt. Heute bestehen weitere technische Möglichkeiten, begrünte Flachdächer gleichzeitig als „Retentionsdach“ zu konzipieren, wodurch ein Wasserrückhalt von bis zu 90 Prozent und damit eine erhebliche Abflussverzögerung bei Starkregen erreicht werden kann.
4. Es sollten zusätzliche Festsetzungen für Fassadenbegrünungen getroffen werden. Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 75 m² Größe sollten mit schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Dadurch wird das Kleinklima deutlich verbessert, die Fassaden werden im Sommer verschattet und Schallreflexionen bis zu 80 Prozent gemindert (Lärmreduktion).

5. Um dem fortschreitenden Artensterben entgegen zu wirken, sollten auch Maßnahmen für den Artenschutz an Gebäuden vorgesehen werden. Am Markt sind mittlerweile Niststeine für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse erhältlich, die bündig in die Hausfassaden integriert werden können.
6. Ergänzend zu Punkt 3 sind zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen ausschließlich Lampen in einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) festzusetzen. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sollte ausgeschlossen werden.

Ebermannstadt, den 02.10.2018

Ort, Datum

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

LRA FO 4
28. SEP. 2018

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Hinweis des Landratsamtes:

Bei der Kollision verschiedener Belange können sich die Stellungnahmen der Fachstellen des Landratsamtes widersprechen. Das Landratsamt darf sich widersprechende Stellungnahmen seiner Fachstellen nicht untereinander abwägen.

1. Gemeinde

Neunkirchen a. Br.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“

Vorentwurf vom 07.09.2018

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): **05.10.2018**

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse u. Tel.-Nr.)

LRA FORCHHEIM, Dienststelle Ebermannstadt, Fb. 44 (Immissionsschutz)

Postfach, 91317 Ebermannstadt

Herr Biendarra

Fax 09191/86-884402

E-Mail karl-heinz.biendarra@lra-fo.de

2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlage

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. 03 1998
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07 1999
Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) vom 03. 12. 2001

Bodenschutz

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise für den Bauleitplan

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

- 2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI – Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) – zur Anwendung empfohlen.

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Den Planunterlagen ist ein schalltechnisches Gutachten der Messinger + Schwarz GmbH vom 10.08.2018 beigelegt. Im Vorfeld gab es bereits mehrere Termine, bei denen u. a. die immissionsschutzrechtlichen Probleme besprochen und Zusagen des Investors getätigt wurden.

Entgegen den bisherigen Planungen ist an der südlichen Ecke des Planungsgebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung eines BHKW vorgesehen. Die Baugrenze ist nur etwa 3 m von dem nächsten geplanten Wohnhaus und etwa 7,5 m vom nächsten bestehenden Wohnhaus außerhalb des Planungsgebietes entfernt. Der Standort ist äußerst ungünstig, da von einem BHKW Lärmemissionen ausgehen, zum einen über den Kamin und zum anderen über die Gebäudehülle, insbesondere Lüftungsöffnungen. Je nach eingesetztem Brennstoff ist auch die Anlieferung mit Lärmemissionen verbunden. Außerdem können beim Betrieb eines BHKW tieffrequente Geräusche als Körperschall in die benachbarten Wohnhäuser übertragen werden. Das BHKW ist im o. g. schalltechnischen Gutachten nicht berücksichtigt worden. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte der Standort idealerweise in das benachbarte Gewerbegebiet verlegt werden.

In den ersten Planungen sollte die Wohnbebauung entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 424 (Fa. Seubert) als geschlossene Lärmschutzbebauung mit einem Laubengang realisiert werden. Nunmehr ist ein Einzelhaus direkt im Anschluss an das BHKW vorgesehen, und die geschlossene Bebauung mit Laubengang ist in den Festsetzungen nicht aufgeführt, obwohl dies vom Investor zugesagt wurde. Nur unter diesen Voraussetzungen wurde vom Unterzeichner der vereinfachten schalltechnischen Berechnung zugestimmt. Die Planungen sind daher entsprechend der Zusagen anzupassen und in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die schallabschirmende Wirkung der etwa 3,5 m hohen Wand zwischen dem Betriebsgelände der Fa. Seubert (Flurstück 424) und dem Planungsgebiet wurde bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Deshalb ist die Mauer in den Bebauungsplan (Planteil und

textliche Festsetzung) als bestehende und zu erhaltende Schallschutzmaßnahme aufzunehmen.

Die Absätze 2 bis 5 im o. g. schalltechnischen Gutachten unter 7.2 „Schallschutz gegenüber Verkehrslärm“ sind in die Festsetzungen im Bebauungsplan zu übernehmen und sollen die bisherigen Festsetzungen unter §9 „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ ersetzen. Die Ausführungen im Gutachten sind konkreter und legen insbesondere Regelungen für im Genehmigungsverfahren zu errichtende Wohnhäuser fest.

Anlagen: keine

Ebermannstadt, den 28.09.2018

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Nach Überprüfung im Denkmalatlas und Begehung keine Einwendungen.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ebermannstadt, 23. 9. 2018
Ort, Datum



Abwasserverband Schwabachtal

Mitgliedsgemeinden: Buckenhof, Dormitz, Eckental, Heroldsberg, Hetzles,
Kleinsendelbach, Marloffstein, Neunkirchen a. Br., Spardorf, Uttenreuth

EINGEGANGEN

01. Okt. 2018

Abwasserverband Schwabachtal
Erlanger Straße 40, 91080 Uttenreuth
Grosser-Seeger & Partner mbB
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Sachbearbeiter:
Telefon:
Telefax:

Anschrift:
Erlanger Str. 40
91080 Uttenreuth

E-mail:
claudia.robelt@vg-uttenreuth.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
St/SG13

Datum
28.09.2018

**Bauleitplanung der Marktgemeinde Neunkirchen am Brand
Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27. „Betonwerk Hemmerlein“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
-Stellungnahme-**

mit Ihrem Schreiben vom 10.09.18 ist der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 27 des Marktes Neunkirchen am Brand bei uns eingegangen.

Wir haben den Entwurf geprüft und gegeben hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens RÜB 14a Neunkirchen/Südumgebung. Die als Fangbecken bestehende Abwassertechnische Anlage zur Entlastung von Mischwasser muss im laufenden Wasserrechtsverfahren ertüchtigt werden. Für unsere Planung ist es deshalb erforderlich, dass wir die versiegelte an den Kanal angeschlossene Fläche genau zu kennen.

Als Auflage aus dem Wasserrechtsbescheid des Landratsamts Forchheim vom 12.02.2018 müssen wir für jeden angeschlossenen Hektar versiegelte Fläche 47,13 m³ Speichervolumen vorhalten. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und den geplanten Straßen und Wegen gehen wir von einem Versiegelungsgrad von 70% bzw. 2,22 ha aus. Dies entspricht einen erforderlichen Mischwasserbehandlungsvolumen von 104,62 Kubikmetern, bei den aktuellen Baupreisen entstehen Baukosten in Höhe von 470.000,- €. Hinzukommen die laufenden Kosten für den Unterhalt, Transport und Aufbereitung des Mischwassers an der Kläranlage. Für das Entlastungswasser muss vor der Einleitung in den hydraulisch leistungsschwachen

Verbandsvorsteherin
Birgit Herbst
Bürgermeisterin von Spardorf

Bankverbindung:
Sparkasse Erlangen
Konto-Nr. 15-010755
BLZ 763 500 00

IBAN: DE05 7635 0000 0015 0107 55
BIC: BYLADEM1ERH



Abwasserverband Schwabachtal

Mitgliedsgemeinden: Buckenhof, Dormitz, Eckental, Heroldsberg, Hetzles,
Kleinsendelbach, Marloffstein, Neunkirchen a. Br., Spardorf, Uttenreuth

Seelauweihergraben ein Retentionsvolumen für das Planungsgebiet in der Größe von 570 m³ geschaffen werden.

Wir haben die Auflage die Abwassertechnische Anlage neu zu überrechnen, weil die Entlastungsmengen, -dauern und -häufigkeit nicht mehr im genehmigungsfähigen Bereich liegen. Das bestehende RÜB ist zu klein. Bis zum 31.12.2020 hat der Verband die Genehmigungsplanung beim Landratsamt Forchheim einzureichen.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen wird der Bereich bis auf die Straße „Werkstraße“ als Mischsystem entwässert. Die Straßenentwässerung erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal in die Gräfenberger Straße.

Das Planungsgebiet sollte soweit möglich als Trennsystem entwässert werden. Neben geringen erforderlichen Volumen für die Mischwasserbehandlung und -weiterleitung, ist aus gewässerökologischer Sicht die Einleitung von reinem Niederschlagswasser der mit Schmutzwasser vermischten Mischwassereinleitung den Vorzug zu geben.

Mit freundlichen Grüßen,

Sachgebietsleitung

Verbandsvorsteher
Georg Förster
Bürgermeister von Buckenhof

Bankverbindung:
Sparkasse Erlangen
Konto-Nr. 15-010755
BLZ 763 500 00

IBAN: DE05 7635 0000 0015 0107 55
BIC: BYLADEM1ERH



WWA Kronach - Postfach 17 63 - 96307 Kronach

GROSSER-SEEGER & Partner
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Ihre Nachricht
10.09.2018

Unser Zeichen
4-4622-FO-9124/2018

Bearbeitung

Datum
12.09.2018

**Bauleitplanung der Marktgemeinde Neunkirchen am Brand
Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes nimmt das Wasserwirtschaftsamt Kronach wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung der Marktgemeinde Neunkirchen a.B. besteht Einverständnis. Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt.

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

2. Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Niederschlagswas-

serbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Über den Zustand der weiterführenden Kanalisation und auch über die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Kanäle können keine Angaben gemacht werden, da hierzu keine Unterlagen vorliegen. Dies ist vom Markt Neunkirchen a.B. zu prüfen und sicherzustellen.

Auf die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bezüglich einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Oberflächengewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer oder wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt. Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

4. Altlasten, Deponien, Bodenschutz

Das Bebauungsplangelände wurde in früheren Jahrzehnten als Gewerbegebiet zur Herstellung von Betonfertigteilen genutzt. Es ist daher von einer intensiven Verwendung von Schälölen auszugehen. Weiter ist die seinerzeitige Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wie Heizöl, Schmierstoffe, ggf. einer Eigenbedarfstankstelle, etc. als wahrscheinlich anzusehen.

In der Begründung zum BBP wird unter Punkt 6 „Altlasten“ darauf verwiesen, dass ein früherer Ölschaden aufgefunden wurde. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes wird eine, über die Aussagen in der BBP-Begründung hinausgehende konkrete Ermittlung möglicher Bodenverunreinigungen für wichtig angesehen. Nach der Bodenentsiegelung und vor einer erneuten Bebauung des Hemmerleingeländes ist eine sogen. orientierende Untersuchung vorzunehmen. Dazu ist ein entsprechend leistungsfähiges und qualifiziertes Büro einzuschalten. Das WWA Kronach ist in fachlicher Hinsicht zu beteiligen.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten, wird dem Vorhabensträger zudem ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Forchheim empfohlen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.2002, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Liegen der Kommune hiernach Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial. Da die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hierfür nicht ausreichen, ist eine Begutachtung erforderlich (vgl. Pkt. 2.1.2 des o. g. Mustererlasses).

Mit freundlichen Grüßen

Baudirektor

Neunkirchen, 22.09.18



An den 1. Bürgermeister
und den Gemeinderat
von Neunkirchen am Brand

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

I. Erläuterung

Seit mehreren Jahren verweisen die östlichen Anlieger der Gräfenberger Straße / FO 28 (Gößweinsteiner Straße und dahinterliegende Anwohner) auf die enormen Lärm- und Abgasbelastungen durch den Verkehr auf der Kreisstraße und den lärmintensiven Betrieb eines angrenzenden Gewerbebetriebs. Der Gemeinde liegen bereits mehrere Einwendungen in Schriftform vor.

Die Lärmbelastung auf der Kreisstraße ist durch das ansteigende Straßenniveau in Nordrichtung und durch anfahrenen Verkehr aus der Von-Pechmann-Straße (Tempo 30) gegenüber einer ebenen Durchgangsstraße ohne Einmündung deutlich erhöht.

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert. Durch das Neubaugebiet erhöht sich der Verkehr aus der Georg-Hemmerlein-Straße zusätzlich.

Laut Begründung zum Bebauungsplan vom 07.09.18, Punkt 5 Immissionssituation, werden jetzt bereits die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts an der FO 28 mit Werten überschritten, die in Form der Schallintensität deutlich wahrnehmbar sind und dadurch die Gesundheit belasten. Dies wird jedoch nur für die Neubauten, aber nicht für die bestehenden Grundstücksanlieger an der Ostseite der FO 28 (maximal zweigeschossige Bebauung) berücksichtigt.

Die oben genannten Anlieger auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite der FO 28 / Gräfenberger Straße (Gößweinsteiner Straße) sind der Verkehrsschallquelle direkt ausgesetzt, zumal sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren. Mit den Ruheräumen der Anwohner des Egloffsteiner Weges und der Pottensteiner Straße.

Einwendungen zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit, lärmmindernder Straßenbelag und baulicher Schallschutz wurden abgelehnt.

II. Einwendungen gegen den Bebauungsplan

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich mit dem Bauvorhaben auf dem Hemmerleingelände eine erhebliche Zusatzbelastung für die Anwohner der FO 28 zwischen der Einmündung der Von-Pechmann-Straße und der Nürnberger Straße:

1. Durch die geplanten 120 Wohneinheiten wird zusätzlicher Quellverkehr generiert, der hauptsächlich von der G.-Hemmerlein-Straße auf die Kreisstraße fließt. Es kann an Werktagen von einer **Zusatzbelastung von mindestens 200 Fahrten** ausgegangen werden. Diese Zusatzbelastung ist aufgrund nicht genehmigter Lärmschutzmaßnahmen zukünftig von den der Ausfahrt gegenüberliegenden Anwohnern zu ertragen.
2. Das geplante nordöstliche vierstöckige Gebäude, die geplanten Garagen und die 2,5 Meter hohe Grenzmauer zur Kreisstraße sind laut Plan weder mit Buschwerk oder Bäumen, noch mit baulichem Schallschutz versehen. Dies bedeutet, dass der bisher abfließende **Verkehrslärm reflektiert und weit in das gegenüberliegende Wohngebiet (Gößweinsteiner Str. / Eggloffsteiner Weg und Pottensteiner Straße) zurückgeworfen** wird. Auch dagegen können sich die betroffenen Bewohner nicht wehren.
3. Durch die geplante Bauhöhe von **4 Vollgeschossen fügt sich das nordöstliche Gebäude nicht in die gegenüberliegende 2-stöckige Bestandsbebauung (Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldächern) ein**. Nur auf der Westseite des Bauvorhabens wurde Wert auf eine gleiche Höhe gelegt. Es ist völlig unverständlich, warum diese Vorgabe nicht auch auf der Ostseite gilt.
4. Bei einer Bauhöhe von 4 Stockwerken ergibt sich bei den gegenüberliegenden Grundstücken auf der Ostseite ein die Lebensqualität beeinträchtigender **Schattenwurf**. Bei der geplanten Bauhöhe verschwindet die Sonne je nach Jahreszeit bis zu 3 Stunden vor Sonnenuntergang hinter dem Bauwerk. Außerdem sehen die Bewohner in den oberen Stockwerken des Neubaus weit in die geschützten Gärten und Wohnungen der Anlieger ein.

III. Gewünschte Änderungen am Bebauungsplan

1. Die geplanten 120 Wohneinheiten sollen auf 100 Wohneinheiten begrenzt werden. Nirgends in Neunkirchen gibt es bisher eine solche Konzentration von Wohneinheiten auf so dichten Raum. Dadurch soll auch der Quellverkehr reduziert werden.
2. Das Neubaugebiet soll verkehrstechnisch zusätzlich an die Industriestraße / Werkstraße angeschlossen werden, um die Einmündungen an der Kreisstraße und in die Raiffeisenstraße zu entlasten.
3. Der nordöstliche Gebäudekomplex (Raiffeisenstr. bis G.-Hemmerlein-Str.) soll in der Bauhöhe auf 2 Vollgeschosse mit Flachdach und ohne Hochparterre (sondern Erdgeschoss auf Nullebene) begrenzt werden. In der ganzen Umgebung gibt es keine Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen.
4. Die Länge des nordöstlichen Gebäudekomplexes soll minimiert werden z. B. durch Fahrzeugstellplätze an der süd-östlichen Stirnseite zur G.-Hemmerlein-Straße (wie ursprünglich im Planentwurf in der Gemeinderatssitzung im April vorgestellt). Auf der Seite zur Raiffeisenstraße ist dies auch so vorgesehen. Der vorgesehene Komplex weist den Charme eines Plattenbaues in der ehemaligen DDR auf!
5. Die komplette nordöstliche Gebäudefassade, sowie die östlichen Garagenrückseiten und die östliche Begrenzungsmauer zur Kreisstraße sollen mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden, um Schallreflexionen des Straßenverkehrs der Kreisstraße zu minimieren. Die Begrenzungsmauer soll zusätzlich dauerhaft außen begrünt werden.
6. Der Bereich von der östlichen Grundstücksgrenze bis zum Gebäude soll mit Büschen und auf ganzer Breite mit mindestens bis zum zweiten Stock reichenden Bäumen aufgelockert werden. Dies dient dem Schall- und Sichtschutz. Die Bäume sollen einen dauerhaften Bestandsschutz erhalten.
7. Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen entweder
 - A) durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten der Baumaßnahme sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.

oder

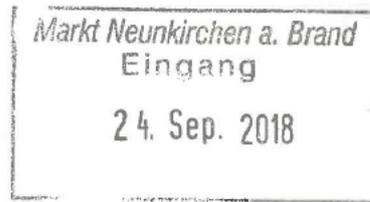
B) grundsätzlich vom Bauverbot an Kreisstraßen (Art. 23 BayStrWG) befreit werden, um nach eigenem Bedarf geeignete Lärmschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

Offensichtlich mussten sich bedeutendere Grundstückseigentümer auf der Westseite dieser Kreisstraße nicht an die genannten Abstandsregelungen halten – z. B.: Neubau Verwaltungsgebäude der NAF, sowie Mauer und Garagen des geplanten Neubaus Hemmerleingelände.

Im Sinne der Gleichbehandlung ist absolut unverständlich, warum diese Ausnahmen nicht auf der östlichen Straßenseite gelten sollen.

Hochachtungsvoll

Neunkirchen, 23.09.2018



An den
Markt Neunkirchen am Brand
Klosterhof 2 – 4
91077 Neunkirchen

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir legen gegen den o. g. Entwurf des Bauplans Einspruch ein. Als Eigentümer und Anwohner im nördlich gelegenen Wohngebiet (Gößweinsteiner Straße) spüren wir bereits jetzt die lärmbedingten Auswirkungen der extrem hohen Verkehrsdichte in der Kreisstraße / Gräfenberger Straße.

Wir bitten die Gemeinde um die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauplan. Dabei sehen wir hier geeignete Maßnahmen wie

- Eine Lärmschutzwand östlich der Kreisstraße, und
- Schallabsorbierende Fassaden der eingeplanten, neu zu bauenden Objekte

Eine weitere Forderung ist die Reduktion der bisher vorgesehenen Bauhöhe auf zwei Geschosse als eine der dringlichsten Änderungen. Daraus ergibt sich der zusätzliche Vorteile der harmonischen Integration der neuen Objekte in das bestehende und umliegende Umfeld.

Als ebenfalls empfehlenswert bezüglich der Schallschutzminimierung sehen wir eine Begrünung der Objekte der östlichen Grenze des Baugebietes.

Auch aus der Sicht von Eltern von zwei kleinen Kindern, die den täglich Gefahren der stark frequentierten Kreisstraße ausgesetzt sind, sehen wir die bisherigen Planungen des Baugebietes kritisch. Daher bitten wir um

- Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes an die Industriestraße / Werkstraße, um die Einmündungen an der Kreisstraße und in die Raiffeisenstraße zu entlasten,
- Begrenzung der geplanten 120 Wohneinheiten auf max. 100 Wohneinheiten zur Verringerung der Verkehrsbelastung,

Einer Berücksichtigung unseres Einspruches und Anpassung des Bauplanes sehen wir mit Freude entgegen.

Freundliche Grüße

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mehreren Jahren verweisen die östlichen Anlieger der Gräfenberger Straße / FO 28 (Gößweinsteiner Straße und dahinterliegende Anwohner bis hinauf auf den Gugelberg) auf die enormen Lärm- und Abgasbelastungen durch den Verkehr auf dieser Kreisstraße und den lärmintensiven Betrieb eines angrenzenden Gewerbebetriebs. Der Gemeinde liegen bereits mehrere Einwendungen in Schriftform vor.

Die Lärmbelastung auf der Kreisstraße ist durch das ansteigende Straßenniveau in Nordrichtung und durch anfahrenen Verkehr aus der Von-Pechmann-Straße (Tempo 30) gegenüber einer ebenen Durchgangsstraße ohne Einmündung deutlich erhöht.

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert.

Laut Begründung zum Bebauungsplan vom 07.09.18, Punkt 5 Immissionssituation, werden jetzt bereits die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts an der FO 28 mit Werten überschritten, die in Form der Schallintensität deutlich wahrnehmbar sind und dadurch die Gesundheit belasten. Dies wird jedoch nur für die Neubauten, jedoch nicht für die bestehenden Grundstücksanlieger berücksichtigt.

Die oben genannten Anlieger auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite der FO 28 / Gräfenberger Straße (Gößweinsteiner Straße) sind der Verkehrsschallquelle direkt ausgesetzt, zumal sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Einwendungen zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit, lärmmindernder Straßenbelag und baulicher Schallschutz wurden bislang vom Landratsamt Forchheim abgelehnt.

Der Antrag eines Anwohners zur Errichtung einer Lärmschutzwand (auf eigene Kosten, auf dem eigenen Grundstück) wurde vom Gemeinderat genehmigt, jedoch vom LRA FO / Bauordnung mit Verweis auf eine beidseitig verlaufende und 15 Meter breite Bauverbotszone an der Kreisstraße abgelehnt (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG). Er blieb auf hohen Planungskosten sitzen, da er auch im Vorfeld seitens der Gemeinde nicht auf diese Gesetzeslage hingewiesen wurde.

Derzeit ist die Rechtslage es so, dass sich viele Anwohner auf ihrem eigenen Grund und Boden nicht einmal auf eigene Kosten gegen den schon bereits bestehenden Verkehrslärm schützen dürfen!

Ein Aufenthalt in den eigenen Gärten zur Hauptverkehrszeit ist oft nur schwer erträglich.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich mit dem Bauvorhaben auf dem Hemmerleingelände eine erhebliche Zusatzbelastung für eine große Zahl von Anwohnern:

1. Durch die geplanten 120 Wohneinheiten wird zusätzlicher Quellverkehr generiert, der hauptsächlich von der G.-Hemmerlein-Straße auf die Kreisstraße fließt. Es kann an Werktagen von einer **Zusatzbelastung von mindestens 200 Fahrten** ausgegangen werden. Diese Zusatzbelastung ist aufgrund nicht genehmigter Lärmschutzmaßnahmen zukünftig von den der Ausfahrt gegenüberliegenden Anwohnern zu ertragen.
2. Das geplante nordöstliche vierstöckige Gebäude, die geplanten Garagen und die 2,5 Meter hohe Grenzmauer zur Kreisstraße sind laut Plan weder mit Buschwerk oder Bäumen, noch mit baulichem Schallschutz versehen. Dies bedeutet, dass der bisher abfließende **Verkehrslärm reflektiert und weit in das gegenüberliegende Wohngebiet (Gößweinsteiner Str. / Eggloffsteiner Weg, bis zur Gugel) zurückgeworfen** wird. Auch dagegen können sich die betroffenen Bewohner nicht wehren.
3. Durch die Bauhöhe von **4 Vollgeschossen fügt sich das nordöstliche Gebäude nicht in die gegenüberliegende 2-stöckige Bestandsbebauung (Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldächern) ein**. Nur auf der Westseite des Bauvorhabens wurde Wert auf eine gleiche Höhe gelegt. Es ist völlig unverständlich, warum diese Vorgabe nicht auch auf der Ostseite gilt.
4. Bei einer Bauhöhe von 4 Stockwerken ergibt sich bei den gegenüberliegenden Grundstücken ein die Lebensqualität beeinträchtigender **Schattenwurf**. Bei der geplanten Bauhöhe verschwindet die Sonne je nach Jahreszeit bis zu 3 Stunden vor Sonnenuntergang hinter dem Bauwerk. Außerdem sehen die Bewohner in den oberen Stockwerken des Neubaus weit in die durch Hecken oder sonstigen Bewuchs geschützten Gärten und Wohnungen der Anlieger ein.
5. Geplant ist, dass das östliche Gebäude dem **sozialen Wohnungsbau** gewidmet wird. Aufgrund seiner Riegelwirkung ist anzunehmen, dass es als „Lärmschutzwand“ für die westlich davorliegenden Häuser – die Sonnenseite für besser betuchte Nachbarn - funktionieren soll. Dieser Bau soll auch noch die meisten Wohneinheiten erhalten. Es ist zu befürchten, dass sich dort ein sozialer Brennpunkt entwickelt, der sich rund um die Uhr auf die Nachbarschaft auswirkt.
6. Es entstehen jedem Steuerzahler Mehrkosten, weil für den Brandschutz von so hohen Gebäuden entsprechende Rettungsmittel vorgehalten werden müssen. Die Marktgemeinde müsste ein **Drehleiterfahrzeug anschaffen**. Solche Fahrzeuge kosten ab 500.000 Euro aufwärts. Bereits jetzt fehlt das wochentags das Personal für die bereits vorhandenen FFW-Fahrzeuge.

Gewünschte Änderungen für den Bebauungsplan:

1. Die geplanten 120 Wohneinheiten sollen auf 100 Wohneinheiten begrenzt werden. Nirgends in Neunkirchen gibt es bisher eine solche Konzentration von Wohneinheiten auf so dichten Raum. Dadurch soll auch der Quellverkehr reduziert werden.
2. Das Neubaugebiet soll verkehrstechnisch zusätzlich an die Industriestraße / Werkstraße angeschlossen werden, um die Einmündungen an der Kreisstraße und in die Raiffeisenstraße zu entlasten.
3. Der nordöstliche Gebäudekomplex (Raiffeisenstr. bis G.-Hemmerlein-Str.) soll in der Bauhöhe auf 2 Vollgeschosse mit Flachdach und ohne Hochparterre (sondern Erdgeschoss auf Nullebene) begrenzt werden. In ganz Neunkirchen gibt es keine Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen. Angleichung der Bauhöhe auch an die östlichen Anlieger.
4. Der nordöstliche Gebäudekomplex sollte auf mehrere freistehende Einzelgebäude aufgeteilt werden, um einer nachteiligen Riegelwirkung (Schallreflexion, Schattenwurf) entgegenzuwirken.
5. Die Länge des nordöstlichen Gebäudekomplexes soll minimiert werden z. B. durch Fahrzeugstellplätze an der süd-östlichen Stirnseite zur G.-Hemmerlein-Straße (wie ursprünglich im Planentwurf in der Gemeinderatssitzung im April vorgestellt). Auf der Seite zur Raiffeisenstraße ist dies auch so vorgesehen.
6. Die komplette nordöstliche Gebäudefassade, sowie die östlichen Garagenrückseiten und die östliche Begrenzungsmauer zur Kreisstraße sollen mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden, um Schallreflexionen des Straßenverkehrs der Kreisstraße zu minimieren. Die Begrenzungsmauer soll zusätzlich dauerhaft außen begrünt werden.
7. Der Bereich von der östlichen Grundstücksgrenze bis zum Gebäude soll mit Büschen und auf ganzer Breite mit mindestens bis zum zweiten Stock reichenden Bäumen aufgelockert werden. Dies dient dem Schall- und Sichtschutz. Die Bäume sollen einen dauerhaften Bestandsschutz erhalten.
8. Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten der Baumaßnahme sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen. Es ist völlig unverständlich, warum die NAF vom Bauverbot ausgenommen wurde. Offensichtlich gilt für das jetzige Bauvorhaben auch kein Grenzabstand zur Kreisstraße (Art. 23. BayStrWG).

Im Sinne der Gleichbehandlung ist absolut unverständlich, warum diese Ausnahmen nicht auf der östlichen Straßenseite möglich sind.

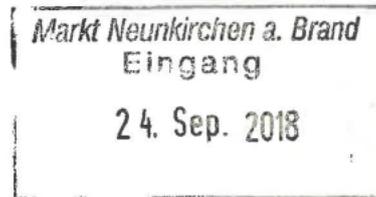


Gewünschte Änderungen:



Neunkirchen, 21.09.2018

An den
Markt Neunkirchen am Brand
Klosterhof 2 – 4
91077 Neunkirchen



Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

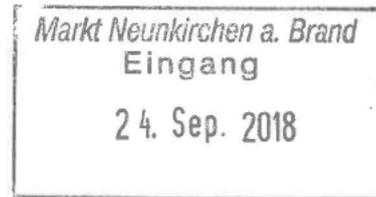
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lege gegen den o. g. Entwurf des Bauplans Einspruch ein. Als Anlieger an der Gößweinsteiner Straße bin ich dem Lärm und den Abgasen der Kreisstraße FO 28 ausgesetzt. Das neue Wohngebiet verstärkt diese Belastungen, wenn es in der geplanten Form umgesetzt wird.

Ich bitte um die Umsetzung folgender Änderungswünsche:

- Schallschutzmaßnahmen für das Wohngebiet zwischen Kreisstraße/Schellenberger Weg und Brauereiweg/Nürnberger Straße. Beispielsweise durch eine Lärmschutzwand östlich der Kreisstraße, Schallabsorbierende Fassaden der geplanten Gebäude.
- Einplanung einer Begrünung zwischen Kreisstraße und den Neubauten in Form von Sträuchern und Bäumen.
- Reduzierung der geplanten 4 Vollgeschosse auf 2.

Neunkirchen, 21.09.2018



An den
Markt Neunkirchen am Brand
Klosterhof 2 – 4
91077 Neunkirchen

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nachbar zum Baugebiet „Betonwerk Hemmerlein“ lege ich Einspruch gegen den o. g. Vorentwurf ein.

Die geplanten Gebäude erhöhen sich von Westen nach Osten von Einfamilienhäusern über Gebäude mit zwei Stockwerken stufenförmig bis zum letzten Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Im Westen sollen sich die neuen Gebäude so besser in den bisherigen Gebäudebestand integrieren.

Im Osten, gegenüber des Neubaugebiets (Gößweinsteiner Straße) stehen ebenfalls zweistöckige Einfamilienhäuser, auf die nach derzeitiger Planung keine Rücksicht genommen wird. Darum wünsche ich, die Bauhöhe der nordöstlichen Gebäude zur Kreisstraße ebenfalls auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Ferner wünsche ich Maßnahmen zum Schallschutz für das Wohngebiet östlich der Kreisstraße (Schutz vor Schallreflexion).

Der Bereich zwischen Kreisstraße und dem ersten Gebäude soll mit Bäumen und Strauchwerk begrünt werden.

Mit freundlichen Grüßen

An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.
habe ich folgende Einwendungen:

Als Anlieger der Gößweinsteiner Straße sind wir dem Verkehrslärm der Gräfenberger Straße auch ausgesetzt, da sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Die Lärmbelastung durch die Kreisstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen .

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert.
Es kann an Werktagen von einer Zusatzbelastung von mindestens 200 Fahrten ausgegangen werden.

Deshalb sollten die 120 Wohneinheiten auf 100 Einheiten begrenzt werden.

Außerdem wird durch die Baumaßnahme der Verkehrslärm von dem östlichen 4 Stöckigen Gebäude auf die Gebäude der östlichen Anwohner der Gräfenberger Str. zur Gößweinsteiner Straße reflektiert.

Durch die Bauhöhe von 4 Voll-Stockwerken fügt sich das nordöstliche Gebäude nicht in die gegenüberliegende 2-stöckige Bestandsbebauung ein, deshalb sollte die Gebäudehöhe maximal 2 Vollgeschosse betragen.

Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten der sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018

An
Markt Neunkirchen a. Br.
Bauamt

Neunkirchen, 21.09.18

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Als Anlieger der Gräfenberger Str. bin ich von der o.g. Baumaßnahme direkt betroffen.

Ich bitte folgende Einwände zu berücksichtigen:

Die Lärmbelastung durch die Kreisstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen . Durch o.g. Baumaßnahme wird die Lärmbelastung noch weiter zunehmen, da durch die geplanten 120 Wohneinheiten auch zusätzlich mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist. Daher sollen die Wohneinheiten von 120 auf maximal 100 Einheiten begrenzt werden.

Das Neubaugebiet soll verkehrstechnisch zusätzlich an die Industriestraße / Werkstraße angeschlossen werden, um die Einmündungen an der Kreisstraße und in die Raiffeisenstraße zu entlasten.

Der nordöstliche Gebäudekomplex soll in der Bauhöhe auf 2 Vollgeschosse mit Flachdach begrenzt werden und mit einer schallabsorbierenden Wand zur Gräfenberger Straße versehen werden.

Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018

An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.
habe ich folgende Einwendungen:

Als Anlieger der Gößweinsteiner Straße sind wir dem Verkehrslärm der Gräfenberger Straße auch ausgesetzt, da sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Die Lärmbelastung durch die Kreisstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen .

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert.

Es kann an Werktagen von einer Zusatzbelastung von mindestens 200 Fahrten ausgegangen werden.

Deshalb sollten die 120 Wohneinheiten auf 100 Einheiten begrenzt werden.

Das Neubaugebiet soll verkehrstechnisch zusätzlich an die Industriestraße / Werkstraße angeschlossen werden, um die Einmündungen an der Kreisstraße und in die Raiffeisenstraße zu entlasten.

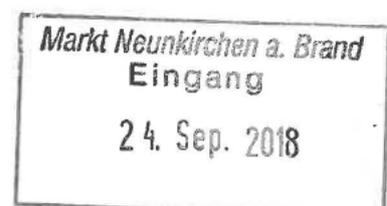
Außerdem wird durch die Baumaßnahme der Verkehrslärm von dem östlichen 4 Stöckigen Gebäude auf die Gebäude der östlichen Anwohner der Gräfenberger Str. zur Gößweinsteiner Straße reflektiert.

Durch die Bauhöhe von 4 Voll-Stockwerken fügt sich das nordöstliche Gebäude nicht in die gegenüberliegende 2-stöckige Bestandsbebauung ein, deshalb sollte die Gebäudehöhe maximal 2 Vollgeschosse betragen.

Die komplette nordöstliche Gebäudefassade, sowie die östlichen Garagenrückseiten und die östliche Begrenzungsmauer zur Kreisstraße sollen mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden, um Schallreflexionen des Straßenverkehrs der Kreisstraße zu minimieren.

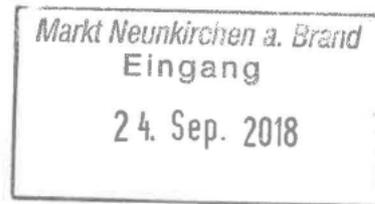
Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten der sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Neunkirchen, 21.09.18

An
Markt Neunkirchen a. Br.



**Zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.
bitte ich folgendes zu berücksichtigen:**

Auch als Anlieger der Gößweinsteiner Straße sind wir dem Verkehrslärm der Gräfenberger Straße ausgesetzt, da sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Aus diesem Grund sollten die geplanten 120 Wohneinheiten erheblich reduziert werden, um die Verkehrsdichte zu reduzieren.

Um Schallreflexionen an der neuen Bebauung zu verhindern, sollten geeignete Maßnahmen wie z. B. eine Schallschutzmauer und schallschluckende Maßnahmen ergriffen werden.

Um den zusätzlichen Verkehrslärm zu reduzieren, sollte die Kreisstraße mit Flüsterasphalt ausgestattet werden.

Mit freundlichen Grüßen

An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Ich bitte folgende Einwände zu berücksichtigen:

Als Anlieger der Gößweinsteiner Straße sind wir dem Verkehrslärm von der Gräfenberger Straße auch ausgesetzt, zumal sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert. Daher sollten die Wohneinheiten von 120 auf maximal 100 Einheiten begrenzt werden.

Der nordöstliche Gebäudekomplex soll in der Bauhöhe auf max.2 Vollgeschosse mit Flachdach begrenzt werden und mit einer schallabsorbierenden Wand zur Gräfenberger Straße versehen werden um die Lärmbelästigung zu reduzieren.

Der Bereich von der östlichen Grundstücksgrenze bis zum Gebäude soll mit Büschen und auf ganzer Breite mit Bäumen aufgelockert werden. Dies dient auch dem Sichtschutz. Die Bäume sollen einen Bestandsschutz erhalten.

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018

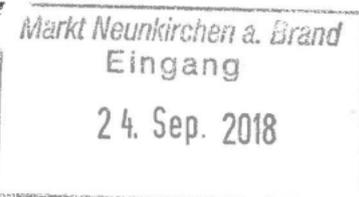
An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.
habe ich folgenden Einspruch:

Die Lärmbelastung durch die Kreisstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen .
Durch o.g. Baumaßnahme wird die Lärmbelastung noch weiter zunehmen. Da durch die
geplanten 120 Wohneinheiten auch zusätzlich mit einer Zunahme des Verkehrs zu
rechnen ist . Daher fordere ich die Wohneinheiten von 120 auf maximal 100 Einheiten zu
begrenzen.

Um die angrenzenden Grundstücke östliche der Kreisstraße vor dem zunehmenden
Verkehrslärm zu schützen sollen geeignete Maßnahmen wie z.b. eine Lärmschutzwand und
lärmschluckender Straßenbelag errichtet werden. Die Kosten sind vom Lärmverursacher
(Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.



Mit freundlichen Grüßen

Neunkirchen, 21.09.2018



An den
Markt Neunkirchen am Brand
Klosterhof 2 – 4
91077 Neunkirchen

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lege gegen den o. g. Entwurf des Bauplans Einspruch ein. Als Anwohner bin ich indirekt vom geplanten Neubau betroffen.

Aus diesem Grund wünsche ich folgende Änderungen im Bauplan:

- Reduzierung der Bauhöhe auf 2 statt 4 Vollgeschosse, um die Neubauten harmonischer in den umgebenden Baubestand zu integrieren.
- Effektive Schallschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete (Schutz vor Schallreflektion, direkter Schallschutz)
- Begrünung des Übergangs von der Kreisstraße zu den Häusern.

Neunkirchen, 21.09.2018

An den
Markt Neunkirchen am Brand
Klosterhof 2 – 4
91077 Neunkirchen

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nachbar zum Baugebiet „Betonwerk Hemmerlein“ lege ich Einspruch gegen den o. g. Vorentwurf ein.

Die geplanten Gebäude erhöhen sich von Westen nach Osten von Einfamilienhäusern über Gebäude mit zwei Stockwerken stufenförmig bis zum letzten Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Im Westen sollen sich die neuen Gebäude so besser in den bisherigen Gebäudebestand integrieren.

Im Osten, gegenüber des Neubaugebiets (Gößweinsteiner Straße) stehen ebenfalls zweistöckige Einfamilienhäuser, auf die nach derzeitiger Planung keine Rücksicht genommen wird. Darum wünsche ich, die Bauhöhe der nordöstlichen Gebäude zur Kreisstraße ebenfalls auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Ferner wünsche ich Maßnahmen zum Schallschutz für das Wohngebiet östlich der Kreisstraße (Schutz vor Schallreflexion).

Der Bereich zwischen Kreisstraße und dem ersten Gebäude soll mit Bäumen und Strauchwerk begrünt werden.

An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.
habe ich folgende Einwendungen:

Als Anlieger der Gößweinsteiner Straße sind wir dem Verkehrslärm der Gräfenberger Straße auch ausgesetzt, da sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Die Lärmbelastung durch die Kreisstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen .

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr und das Anfahren und Bremsen zur Einmündung der Kreisstraße generiert.

Es kann an Werktagen von einer Zusatzbelastung von mindestens 200 Fahrten ausgegangen werden.

Deshalb sollten die 120 Wohneinheiten auf 100 Einheiten begrenzt werden.

Außerdem wird durch die Baumaßnahme der Verkehrslärm von dem östlichen 4 Stöckigen Gebäude auf die Gebäude der östlichen Anwohner der Gräfenberger Str. zur Gößweinsteiner Straße reflektiert.

Durch die Bauhöhe von 4 Voll-Stockwerken fügt sich das nordöstliche Gebäude nicht in die gegenüberliegende 2-stöckige Bestandsbebauung ein, deshalb sollte die Gebäudehöhe maximal 2 Vollgeschosse betragen und entsprechende Lärmschluckmaßnahmen getroffen werden, da diese Gebäudehöhe den Verkehrslärm erheblich in unser wohngebiet reflektieren würde.

Mit freundlichen Grüßen

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang

24. Sep. 2018

An
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Ich bitte folgende Einwände zum Bebauungsplan Nr. 27 Betonwerk Hemmerlein in der Fassung vom 06.09.18.zu berücksichtigen:

Als Anlieger der Gräfenberger Straße (Gößweinsteiner Straße) sind wir der Verkehrsschallquelle direkt ausgesetzt, zumal sich die Gärten und Terrassen nach Westen zur Kreisstraße orientieren.

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr in die Kreisstraße generiert. Daher sollten die Wohneinheiten von 120 auf maximal 100 Einheiten begrenzt werden.

Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden. Die Kosten sind vom Lärmverursacher (Investor Baugebiet, Landkreis, Gemeinde) zu tragen.

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018

An den
Markt Neunkirchen a. Br.

Neunkirchen, 21.09.18

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ in der Fassung des veröffentlichten Vorentwurfs vom 06.09.18.

Ich bitte folgende Einwände zu berücksichtigen:

Als Anlieger der Gößweinsteiner Straße bin ich dem Verkehrslärm von der Gräfenberger Straße auch ausgesetzt, zumal sich auch mein Garten und Terrasse nach Westen zur Kreisstraße orientiert.

Durch das geplante Neubaugebiet mit 120 Wohneinheiten wird eine erhebliche Zusatzbelastung durch den Pkw-Quellverkehr zur Einmündung der Kreisstraße generiert. Daher sollten die Wohneinheiten von 120 auf maximal 90 Einheiten begrenzt werden.

Die angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße sollen durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand) vor Lärm geschützt werden um im Vorfeld den Verkehrslärm zu reduzieren.

Markt Neunkirchen a. Brand
Eingang
24. Sep. 2018



An den

Markt Neunkirchen a. Br.

Klosterhof 2-4

91077 Neunkirchen

Neunkirchen, 21.09.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ als Anwohner

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den seit 13.09.2018 einsehbaren Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ nehme ich als langjähriger Anwohner und Eigentümer des angrenzenden Grundstücks wie folgt Stellung.

Ich begrüße grundsätzlich die lange überfällige Entwicklung des Hemmerleingeländes und die mit dem Bebauungsplan angestrebte Verbesserung des Wohnungsangebotes sowie die stärkere Verdichtung als Alternative zum außerörtlichen Flächenverbrauch.

Genauso bin ich jedoch der Ansicht, dass durch eine Entwicklung des Areals der dörfliche Charakter Neunkirchens erhalten oder idealerweise gefördert werden muss. Darüber hinaus muss eine

bestmögliche Balance zwischen den Interessen der potenziellen Investoren auf dem Areal und den bisherigen Anrainern gesucht werden.

Aus Sicht der beiden letztgenannten Punkte ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans nicht hinnehmbar. Ich beziehe mich insbesondere auf die Fläche im nordöstlichen Teil des Geländes. Hier sieht der Bebauungsplan Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen vor, die nach der Planskizze auch noch nahezu parallel zur Gräfenberger Straße verlaufen.

Hierzu gebe ich folgende Punkte zu bedenken:

1. Drastische Veränderung des Ortsbildes

In Neunkirchen gibt es heute praktisch keine Gebäude mit vier Vollgeschossen, abgesehen von den historisch gewachsenen Ausnahmen Brauerei Vasold & Schmitt und ehem. Amtsvogtshaus sowie dem neu entstehenden Verwaltungsgebäude der NAF in Randlage eines Industriegebietes. Die vergleichbare Bebauung entlang der Von-Pechmann-Straße in unmittelbarer Nähe ist lediglich dreigeschossig ausgeführt. Die am Busbahnhof entstehenden Wohnhäuser werden zweigeschossig plus Dachgeschoss ausgeführt, was meines Wissens erst nach größeren Diskussionen durch den Marktgemeinderat ausnahmsweise genehmigt wurde.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass die bisher angeführten guten Gründe für eine Begrenzung von Geschosshöhe und Traufhöhe auf dem neuen Areal von vorneherein nicht mehr berücksichtigt werden sollen. Neben dem Einfluss auf das Ortsbild war ein wesentlicher Grund für die Begrenzung der Bauhöhe auf dem Bayerlein-Gelände im Übrigen die Auskunft der Feuerwehr, dass die verfügbare Drehleiter zur Evakuierung noch höherer Gebäude nicht geeignet sei.

Die Errichtung eines viergeschossigen Gebäuderiegels an einer der Hauptzugangsstraßen nach Neunkirchen verändert zudem die Wahrnehmung des Ortes auf drastische Weise. Wer sich eine abgespeckte Variante des neuen NAF-Gebäudes am ansteigenden Gelände vorstellen kann, bekommt einen groben Eindruck vom massiven Ungleichgewicht zwischen der gewachsenen Bebauung und dem zu erwartenden Zustand.

Interessant ist die Feststellung in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 12 f.): *„Im zentralen Bereich und im Westen sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig.“* Es ist nicht schlüssig, warum diese Argumentation auf die bestehende Bebauung im Westen anwendbar ist, jedoch nicht im Osten.

Es ist anzunehmen, dass ein Investor die maximal genehmigte Anzahl von Geschossen in diesem Gebiet auch ausnutzen wird, zumal die Gesamtanlage der Planung nahelegt, dass aus nachvollziehbaren Gründen eine Maximierung der verkaufbaren Wohneinheiten angestrebt ist.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Ausführung in Flachdach-Bauweise erfolgt, was eine weitere Abkehr vom ortsüblichen Erscheinungsbild bedeuten würde.

2. Verstärkung der Lärmproblematik an der Gräfenberger Straße bis hinauf auf die Gugel

Der Bereich der Gräfenberger Straße zwischen Brauereiweg und Nürnberger Straße stellt einen der Lärmschwerpunkte in Neunkirchen dar. Beschleunigende Fahrzeuge auf der „langen Geraden“ und der Abbiegeverkehr in die und aus der Von-Pechmann-Straße sind dauerhafte Phänomene für uns Anwohner. Der Abbiegeverkehr zur Nürnberger Straße sowie der Busverkehr an der dortigen Bushaltestelle sind weitere, nicht zu verhindernde Lärmquellen. Verkehrsdichte und Lärmbelastung sind auf vielerlei Weise dokumentiert – durch regelmäßige Verkehrsunfälle an den Einmündungen, wiederholte Versuche der Etablierung einer Ampelanlage für die Querung von Kindern sowie die Errichtung privat finanzierter Lärmschutzwände durch Anwohner.

Vor diesem Hintergrund stellt die Errichtung eines viergeschossigen Riegels parallel zur Gräfenberger Straße eine geradezu groteske Verschärfung des Problems dar. Die Reflexion des Schalls trifft nicht nur die unmittelbaren Anwohner an der Gräfenberger Straße, sondern wird sich erfahrungsgemäß bis weit auf die Gugel hinauf bemerkbar machen. Dies betrifft insbesondere die Schallspitzen (z.B. anfahrende Busse oder stark beschleunigende Fahrzeuge). Einschlägige Erfahrungen mit Schallreflexion an den Wänden des ehem. Betonwerks bei privaten Festen auf der Südseite der Gräfenberger Straße dokumentieren dies eindrücklich. Anrufe bei der Polizei erfolgten zum Teil von Anwohnern von oberhalb der Weingasse.

3. Konzentration der Problemsituation auf einen Teilbereich der Entwicklungsfläche

Der nachvollziehbare Wunsch nach der Maximierung der entstehenden Wohnfläche wird auf Rücksichtnahme auf die Anwohner im Westen sowie die Attraktivität der neu entstehenden Wohneinheiten auf den Bereich im Osten, direkt an die Gräfenberger Straße, verschoben. Dabei wird offenbar billigend in Kauf genommen, dass die bestehenden Anrainer im Osten nicht nur alleine die negativen Konsequenzen der Neuausrichtung zu spüren bekommen. Vielmehr verschärft man deren geschilderte Situation noch, indem die negativen Auswirkungen ausgerechnet am heute schon am meisten belasteten Bereich des gesamten Areals konzentriert werden.

Es ist davon auszugehen, dass in den neu entstehenden viergeschossigen Gebäuden auf der Nordseite (zur Gräfenberger Straße hin) die Eingangsbereiche zu den Wohneinheiten entstehen würden, um den Straßenlärm von den neuen Anwohnern fernzuhalten und die sonnige Südseite zu schützen. Ähnlich ist dies an der Von-Pechmann-Straße und in vielen anderen Gebäudesituationen zu beobachten. Zusätzlich zur höheren Schallintensität der resultierenden Fassaden käme also auch

noch die nächtliche Geräuscentwicklung hinzu, die aus Eingangsbereichen üblicherweise zu erwarten ist.

Fazit

Der vorliegende Entwurf für einen Bebauungsplan würde zu einer überproportionalen Belastung der Anrainer im Osten des Areals führen. Dem nachvollziehbaren Wunsch nach einer Maximierung des Wohnraums auf dem Areal muss das berechnete Interesse der Anlieger im Osten gegenübergestellt werden, die bereits bestehende Einschränkung der Lebensqualität durch das Bauvorhaben nicht zusätzlich zu verschärfen.

Eine mögliche Lösung könnte in der Verschiebung der Zone mit höheren Gebäuden in die Mitte des Areals darstellen. Dadurch ergäbe sich ein Höhenprofil, das an den Rändern die Struktur der gewachsenen Wohngebiete aufnimmt – wie bereits für den Westen geplant – und trotzdem eine stärkere Verdichtung zulässt.

Eine Errichtung von Gebäuden mit vier Vollgeschossen erscheint mir jedoch auch in einer veränderten Variante im Hinblick auf die Struktur des Gebietes und den Charakter der Marktgemeinde nicht vorstellbar.

Für Rückfragen, Gespräche und eine Erläuterung der Situation vor Ort stehe ich gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,