



# Landratsamt Emmendingen

Hausanschrift: Bahnhofstr. 2-4 - 79312 Emmendingen  
Eingang: Cornella-Passage  
Zentrale: Tel. 07641/451-0 / Fax 07641/451-1999  
E-Mail: mail@landkreis-emmendingen.de  
Internet: <http://www.landkreis-emmendingen.de>

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do, Fr: 8.30 bis 12.00 Uhr  
Do: 14.00 bis 18.00 Uhr  
Mittwoch keine Öffnungszeiten

Landratsamt Emmendingen · Postfach 1120 · D-79301 Emmendingen

## per Ü - Einschreiben

Gemeinde Forchheim  
vertr. d. BGM Gerber  
Herrenstraße 35  
79362 Forchheim

## Amt für Bauen u. Naturschutz -Untere Baurechtsbehörde- Bahnhofstr. 2-4

Herr Birmele  
Telefon 07641/451-226  
Telefax 07641/451-5059  
Zimmer 138 Westend

14.06.2017

Az.: B1500427

**Bauort:** Forchheim, Herrenstraße 33  
**Flist. Nr.:** 343, 343/1  
**Planverfasser:** Manfred Sautter, Spiecker, Sautter, Lauer - Architekten, 79098 Freiburg  
Neubau Gemeindezentrum Forchheim sowie Umbau des ehemaligen Pfarrhauses für die  
Verwaltung der Gemeinde  
**Änderung der Baugenehmigung vom 18.02.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Gerber,


im Rahmen des Widerspruchsverfahrens beim Regierungspräsidium Freiburg erfolgte zum  
streitgegenständlichen Vorhaben eine Erörterung zwischen allen Beteiligten. Dies führte im  
Ergebnis zu weiteren notwendigen schalltechnischen Untersuchungen. Gleichzeitig wurde  
durch den Bauherrn das Nutzungskonzept mit Schreiben vom 23.03.2017 weiter konkreti-  
siert.

Es ergeht folgende


### Entscheidung :


**Die Baugenehmigung vom 18.02.2016 wird wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:**

Die folgenden Auflagen und Hinweise bilden einen Bestandteil der ursprünglichen Baue-  
nehmigung vom 18.02.2016, deren Auflagen und Hinweise weiterhin maßgebend sind, so-  
weit sie nicht durch diese Entscheidung aufgehoben werden.

 Parkleitsystem:  
Stadtmittel (gebührenfrei)  
Rathaus (gebührenpflichtig)  
Marktplatz (gebührenpflichtig)

 Behindertenparkplatz  
beim Hauptgebäude

 Bahn und Bus  
1 Minute zum  
Hauptgebäude

 Bankverbindungen der Kreiskasse:  
Sparkasse Freiburg - Nördl. Breisgau  
IBAN: DE54 6805 0101 0020 0143 44  
SWIFT-BIC: FRSPDE66

Volksbank Breisgau Nord eG  
IBAN: DE95 6809 2000 0000 7668 02  
SWIFT-BIC: GENODE31EMM

## **Auflagen (GA...) und Hinweise (GH...)**

### **Die Auflage GA 170 wird neu aufgenommen:**

#### **GA170 verbindliches Nutzungskonzept**

Bestandteil dieser Änderungsbaugenehmigung und damit auch Grundlage der baurechtlich genehmigten Nutzung ist das mit Schreiben vom 23.03.2017 durch den Bauherrn vorgelegte konkretisierte Nutzungskonzept, welches folgende Vorgaben beinhaltet:

1. *Das Gemeindezentrum wird außerhalb der normalen Nutzung durch den Kindergarten, die Gemeinde, die Kirche und lokale Vereine für besondere Anlässe ausschließlich an Vereine der Gemeinde Forchheim und an Bürger der Gemeinde Forchheim vermietet.*
2. *Von den 18 zulässigen besonderen Veranstaltungen, nach der Freizeitlärmrichtlinie werden max. 9 Veranstaltungen für private Zwecke zugelassen. Die Teilnehmerzahl wird hierbei jeweils auf max. 120 Personen beschränkt. Um die örtliche Sozialadäquanz sicherzustellen wird die Nutzung für die max. 9 privaten Abendveranstaltungen ferner auf folgende besondere Zwecke beschränkt:*
  - *Silberne, Goldene, Diamantene und Eiserne Hochzeiten*
  - *Sonstige Hochzeiten (max. 2)*
  - *Kommunionen, Konfirmationen*
  - *Geburtstage (50., 60., 70., 75., 80., 85....)*
3. *Pro Monat dürfen max. 2 private Veranstaltungen stattfinden.*

**Auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes werden folgende Auflagen festgelegt:**

**GA 170-1** besondere Veranstaltungen (gemeint sind „seltene Veranstaltungen“ im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie mit insgesamt maximal 18 pro Kalenderjahr) dürfen nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Besondere Veranstaltungen (Veranstaltungen deren Ende nach 22.00 Uhr liegt), bei denen es sich um sogenannte private Zwecke handelt (siehe Nutzungskonzept vom 23.03.2017) dürfen maximal 9 pro Kalenderjahr stattfinden. Diese Veranstaltungen dürfen von nicht mehr als 120 Personen besucht werden.

**GA170-2** Die Nachbarn sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt - spätestens 6 Wochen vorher - von den geplanten Veranstaltungen, die nach 22:00 Uhr enden, schriftlich zu benachrichtigen.

**GA170-3** Die Gemeinde als Betreiber des Gemeindezentrums hat in den jeweiligen Nutzungsverträgen mit den Veranstaltern sicherzustellen, dass die Nebenbestimmungen / besonderen Auflagen eingehalten werden.

**GA 170-4** Die Türen des Haupteingangs (Außentüren – Eingang) sind mit Selbstschließern auszustatten, um die Öffnungsdauer dieser Türen auf den jeweils für den Durchgang von Personen erforderlichen Zeitraum zu begrenzen.

**GA 170- 5** Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind die Fenster, Türen und RA-Elemente der einzelnen lärmintensiv genutzten Räume ständig geschlossen zu halten, ausgenommen ist die Tür des Haupteinganges.

**GA 170-6** Die Kleinschlitzfenster im Foyer (Nordseite) und im Großen Saal (Westseite) werden als Festverglasung, also nicht offenbar eingebaut.

**GA170-7** Die Notausgangtüren im Großen Saal (Norden), im Kleinen Saal (Westen) und im Foyer bzw. Hinterausgang (Süden) sowie die beiden Schiebefensterelemente (Großer Saal, Norden) sind mit ein Fluchtwegsteuerungen o.ä. zu versehen bzw. so auszustatten, das unkontrolliertes bzw. unkontrollierbares Öffnen nach 22:00 Uhr nicht möglich ist.

**GA 170-8** Die Nutzung des Vorplatzes im Süden des Gebäudes (über den Ausgang Foyer Süden) ist nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

**GA170-9** Die in den Planunterlagen dargestellt Müllfläche an der Rückseite (Süden) des Gebäudes ist einschließlich des Türbereiches des Hinterausganges mit einem Dach zu versehen.

(Diese Auflage kann entfallen, sofern eine Standortverschiebung der Müllfläche erfolgt. Dies wurde beim Erörterungstermin durch die Gemeinde angekündigt.)

**GA 170-9** Nachts (22.00 - 6:00 Uhr) darf kein Müll über die Rückseite (Süden) des Gebäudes entsorgt werden. Der Müll ist durch den jeweiligen Nutzer einer Veranstaltung zeitnah – spätestens im Laufe des nächsten Tages – zu entfernen.

**GA170-10** Die Zuwegung zum „Hinterausgang“ des Gemeindezentrums, im Lageplan mit „Anlieferung“ und „Fußweg“ bezeichnet, ist mit glatten und fugenlosen Oberfläche (z.B. Asphalt oder ähnlich) auszuführen, um eine geräuscharme Nutzung zu gewährleisten. Die Nutzung dieses Weges ist nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

**Die Auflage GA 185 wird wie folgt ersetzt:**

**GA185 (neu)** Bestandteil der Entscheidung ist das vorliegende Gutachten vom 16.12.2015 des Büros für Schallschutz Jans und den weitergehenden Stellungnahmen vom 29.04.2016, 14.06.2016 und 22.03.2017 mit den darin festgelegten Maßnahmen/Anforderungen an Bauteile und für den Betrieb.

Aus den Gutachten ergeben sich folgende Maßgaben:

**GA185-1** Die angeführte Bauteile dürfen max. folgende effektive Luftschalldämmung ( $R_{A(C)}$ ) in dB aufweisen:

Lfd.Nr.			<b>effektive Luftschalldämmung</b>
01	<b>Großer Saal</b>	Verglasung	$R_A = R_W + C \geq 30$ dB
02		Tür	$R_A = R_W + C \geq 25$ dB
03		Verglasung	$R_A = R_W + C \geq 35$ dB
04		RA-Klappe	$R_A = R_W + C \geq 32$ dB
15		Dachfläche	$R_A = R_W + C \geq 50$ dB
05	<b>Kleiner Saal</b>	Verglasung	$R_A = R_W + C \geq 35$ dB
06	<b>(Proberaum)</b>	Tür	$R_A = R_W + C \geq 35$ dB
07		RA-Klappe	$R_A = R_W + C \geq 25$ dB
08	<b>Foyer</b>	Verglasung	$R_A = R_W + C \geq 30$ dB
09		Tür	$R_A = R_W + C \geq 25$ dB
10		RA-Klappe	$R_A = R_W + C \geq 20$ dB
11	<b>Eingang</b>	Verglasung	$R_A = R_W + C \geq 30$ dB
12		Tür	$R_A = R_W + C \geq 15$ dB

Hinweis: Der für  $R_W$  angegebene Wert ist jeweils die Luftschalldämmung des betreffenden Bauelementes in betriebsfertig eingebautem Zustand am Bau. Entsprechend den Ausführungen der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 muss dieser Wert von dem durch Messung des betreffenden Bauteils in funktionsfähigem Zustand im Prüfstand ermittelten und durch Prüfzeugnis nachzuweisenden Wert der Luft-

schalldämmung  $R_{W,P}$  „mindestens um das Vorhaltemaß – 5 dB bei Türen und – 2 dB bei Fenstern“ überschritten werden. Für die RA-Elemente wird ebenfalls ein Vorhaltemaß von 2 dB gefordert.

**Die Prüfzeugnisse der einzelnen Bauteile sind dem Landratsamt vor Aufnahme der Nutzung vorzulegen.**

**GA 185-2** Die aufgelisteten Zu- bzw. Abluftöffnungen dürfen den angegebenen Schall-Leistungspegel ( $L_W$ ) nicht überschreiten:

Lfd. Nr.			Schall-Leistungspegel von
21	Großer Saal	Fortluftöffnung	max. $L_W = 70$ dB (A)
22	Kleiner Saal	Fortluftöffnung	max. $L_W = 65$ dB (A)
23	Turm Freibereich	Außenluftzuführung	max. $L_W = 60$ dB (A)
24		Außenluftzuführung	max. $L_W = 60$ dB (A)
25		Außenluftzuführung	max. $L_W = 60$ dB (A)
26		Außenluftzuführung	max. $L_W = 60$ dB (A)

**GA185-3** Die Standorte der Schallquellen bzw. Bauteile sind im Übersichtslageplan vorgelegt mit Schreiben vom 22.03.2017 durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, verortet. Der Übersichtslageplan ist Bestandteil dieser Änderungs-Baugenehmigung.

**GA 187-1 (neu)** Nachweis Einhaltung Lärmwerte

Der Bauherr hat innerhalb der ersten 12 Monate nach Nutzungsaufnahme durch gutachterlichen Nachweis gegenüber der Baurechtsbehörde darzulegen, dass durch den tatsächlichen Betrieb die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Dabei sind für die im Nutzungskonzept benannten „privaten“ Veranstaltungen **zwei Lärmmessungen** unter „realen“ Bedingungen durchzuführen.

Die Untersuchungsergebnisse sind der Baurechtsbehörde vorzulegen. Die Baurechtsbehörde behält sich ausdrücklich vor, nachträgliche geeignete Auflagen zur Reduzierung von Lärmimmissionen aufzunehmen bzw. anzuordnen. Insoweit wird auf die Genehmigungsaufgabe GA189 verwiesen.

**Die Auflage GA 254 wird wie folgt ergänzt:**

Die unter GA 185 geforderten Nachweise sind am Tag der Schlussabnahme vorzulegen.

Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats seit Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg, Habsburgerstraße 103, 79104 Freiburg schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Wird die Klage schriftlich erhoben, so muss sie innerhalb der Monatsfrist beim Verwaltungsgericht eingegangen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Emmendingen

Dieses Schreiben ist elektronisch erstellt und enthält keine Unterschrift.

