

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00290 vom 10. September 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00290

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00290 du 10 septembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00290 del 10 settembre 2012

Regeste

Baubewilligung/lärmschutzrechtliche Bewilligung | Baurechtliche und lärmschutzrechtliche Bewilligung für den Neubau eines Verkaufs- und Dienstleistungsgebäudes: Zonenkonformität; Grenzabstände; verkehrssichere Erschliessung; Einhaltung von lärmschutzrechtlichen Planungs- und Immissionsgrenzwerten. Das im Obergeschoss vorgesehene Fitness-Center mit Spa-Bereich ist nicht im Sinn von § 3 Abs. 2 BBV II einem Verkaufsgeschäft gleichgestellt. Die Vorinstanzen mussten es daher nicht als unverhältnismässigen Verkehr auslösenden Betrieb qualifizieren (E. 3.4). Die angrenzende Parzelle wurde von den Vorinstanzen ohne Rechtsverletzung als öffentlicher Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG qualifiziert (E. 4.3). Dem Erschliessungstrasse kommt keine Gebäudequalität zu (E. 4.4). Die massgeblichen Grenzabstände sind eingehalten. Die Vorinstanz ist in Bezug auf die grundstücksinterne Erschliessung zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten (E. 5.2). Angesichts der tatsächlichen Umstände durften die Vorinstanzen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ohne Rechtsverletzung verneinen (E. 6.5). Die Kritik der Beschwerdeführenden am Lärmgutachten vermag dessen Schlussfolgerungen nicht in Zweifel zu ziehen (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer von Liegenschaften in der näheren Umgebung des Baugrundstücks. Damit sind sie von den angefochtenen Bewilligungen mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen und gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

verfügen. Im Obergeschoss ist ein Fitness-Center mit Spa-Bereich geplant. Im Beiblatt zur Baueingabe vom 14. April 2011 wies die private Beschwerdegegnerin darauf hin, die Firma X werde dort ein Fitness-Studio mit Personal Fitness Training, Spa mit Behandlungsräumen für Massagen sowie einen Bereich mit Sauna, Dampfbad, Jacuzzi und Ruheraum einrichten. Für den Ausbau ihrer Mieträumlichkeiten, werde sie in Eigenverantwortung entsprechende Baugesuche zur Bewilligung einreichen.

E. 3

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 04, 05 und 06 [heute Kat.-Nr. 01] darf die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften nicht mehr als 1'500 m² betragen. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4 Abs. 2 der Verordnung."

E. 3.1

Art. 28 BZO in der von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2009 neu festgesetzten und von der Baudirektion am 12. April 2011 bewilligten Fassung lautet wie folgt: " 1 In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt. 2 Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4 Abs. 2 der Verordnung.

E. 3.2

Die Auffassung der Beschwerdeführenden, Abs. 3 dieser Bestimmung stelle überhaupt nicht darauf ab, ob unverhältnismässiger Verkehr ausgelöst werde, trifft nicht zu. Vielmehr ist die fragliche Regelung in ihrem Zusammenhang, insbesondere den ersten beiden Absätzen, zu lesen. Daraus ergibt sich, dass die in Abs. 3 erwähnten Grundstücke nur insofern eine von Abs. 2 abweichende Regelung erfahren, als bei Verkaufsnutzungen nicht bereits bei einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², sondern erst bei einer solchen von mehr als 1'500 m² davon ausgegangen wird, es werde unverhältnismässiger Verkehr ausgelöst. Es trifft daher nicht zu, dass die maximale Verkaufsfläche von 1'500 m² auf dem Baugrundstück nur für Nutzweisen überschritten werden darf, die sperrige Warenangebote enthalten wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel. Vielmehr sind auch andere Nutzungen als Verkaufsnutzungen zulässig, was sich bereits aus Art. 28 Abs. 1 BZO ergibt.

E. 3.3

Es stellt sich nach dem Gesagten die Frage, ob die Fläche des vorgesehenen Fitness-Centers im Obergeschoss als Verkaufsfläche im Sinn von Art. 28 BZO zu qualifizieren ist. Da die erlaubten 1'500 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss bereits annähernd erreicht werden (R-Verkaufsladen, Bäckerei/Conditorei/Café; vgl. oben, E. 2), würde das Vorhaben in diesem Fall gegen Art. 28 Abs. 3 BZO verstossen. Art. 28 BZO verweist auf die BBV II. Dabei wird nicht restlos klar, ob sich die Begriffe der Verkaufsfläche oder des Verkaufsgeschäfts oder beide nach der BBV II richten sollen. Grammatikalisch bezieht sich der Verweis auf die Definition der Verkaufsfläche. Da § 3 Abs. 3 BBV II nur Verkaufsflächen von Verkaufsgeschäften im Sinn von § 3 BBV II zum Gegenstand hat, erstreckt sich der Verweis jedoch indirekt auch auf die Definition von Verkaufsgeschäften gemäss § 3 Abs. 2 BBV II. Dies erscheint denn auch sachgerecht. Wie sich aus dem Folgenden ergibt (vgl. sogleich, E. 3.4), kann jedoch letztlich offenbleiben, für welche Definition(en) Art. 28 Abs. 2 BZO auf die BVV II verweist.

E. 3.4

Auf dem Baugrundstück gilt – wie erwähnt – eine Flächenbegrenzung für Verkaufsflächen auf 1'500 m². Bei der im Obergeschoss geplanten Nutzung handelt es sich unbestrittenermassen nicht um ein Verkaufsgeschäft im Sinn von § 3 Abs. 1 BBV II. Der von der Vorinstanz und der privaten Beschwerdegegnerin zitierte Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. Dezember 2006 (VB.2005.00347, E. 3.2.1) ist daher vorliegend nicht einschlägig. Die Beschwerdeführenden vertreten jedoch die Ansicht, ein Fitness-Center mit Spa sei im Sinn von § 3 Abs. 2 BBV II einem Verkaufsgeschäft gleichgestellt. Nach dieser Bestimmung sind Dienstleistungsbetriebe Verkaufsgeschäften gleichgestellt, soweit nach ihrer Art in ihnen Dienstleistungen wie Waren angeboten

werden und damit ein entsprechender Publikumsverkehr ausgelöst wird. § 3 Abs. 2 BBV II nennt als Beispiele für Dienstleistungsbetriebe, die Verkaufsgeschäften gleichgestellt sind, Reisebüros und Schalterhallen von Banken. Es sollen mithin Dienstleistungsbetriebe erfasst werden, die von einem unbeschränkten Benutzerkreis und jeweils für eine kurze Zeitdauer frequentiert werden. Die Vorinstanz führte daher zutreffend aus, bei einem Fitness-Studio wie dem vorliegend geplanten, könne nicht von einer Frequentierung ausgegangen werden, die eine Gleichbehandlung mit Verkaufsgeschäften im Sinn von § 3 Abs. 1 BBV II rechtfertigen würde (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3). Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Beschwerdeführenden setzen sich mit diesen Erwägungen nicht substantiiert auseinander und bringen nichts vor, was geeignet sein könnte, diese zu entkräften. Weitere Ausführungen erübrigen sich daher (vgl. VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 1 mit Hinweisen). Unabhängig davon, worauf sich der Verweis in Art. 28 Abs. 2 BZO bezieht (vgl. oben, E. 3.3), handelt es sich bei der geplanten Obergeschossnutzung nicht um einen unverhältnismässigen Verkehr auslösenden Betrieb im Sinn dieser Bestimmung. Entsprechend gilt für diesen keine Flächenbegrenzung. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Einschätzung der kommunalen Baubehörde als nachvollziehbar erachtete. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen ferner geltend, das Bauvorhaben müsse von der Parzelle Kat.-Nr. 03 einen Grenzabstand von 5 m einhalten, da die Realisierung des N-Wegs nicht sichergestellt sei. Das Hauptgebäude unterschreite diesen Grenzabstand um 2 m. Da die Parzelle des inaktiven N-Wegs entgegen der Feststellung der Vorinstanz nicht 3,6 m, sondern nur 2,5 m breit sei, müsse das Bauvorhaben zudem auch den Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück Kat.-Nr. 07 einhalten. Auch dieser Grenzabstand werde nicht eingehalten, da neben dem Hauptgebäude auch das Erschliessungstrasse von ca. 2 m Höhe und 72 m Länge abstandspflichtig sei. Die private Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, es treffe zwar zu, dass der Fussweg noch nicht gebaut sei. Die Erstellung des N-Wegs sei aber im kommunalen Richtplan eingetragen und aus dem Quartierplan O ergebe sich eine Verpflichtung zu dessen Bau. Es gelte daher der Grenzabstand von 3,5 m. Dieser sei eingehalten. Ob das fragliche Grundstück 2,5 m oder 3,5 m breit sei, spiele keine Rolle. Der ordentliche Grenzabstand von 5 m gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführenden 1 sei auch dann eingehalten, wenn der Weg nur 2,5 m breit sei. Auch der Gemeinderat hält fest, dass die Erstellung der Wegverbindung auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 als zwingende Verpflichtung im Quartierplan O enthalten sei. Entsprechende Pläne lägen bereits vor und die Realisierung der Wegverbindung werde mit der Überbauung des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 stattfinden.

E. 4.1

Die Vorinstanz führte in diesem Zusammenhang aus, es erscheine aufgrund der Form der Parzelle und der Aufnahme der Fusswegverbindung in den kommunalen Verkehrsplan wahrscheinlich, dass der Fussweg realisiert werde. Da der Weg aber noch nicht ausgebaut sei und genutzt werde, könne ohne verbindliche Zusicherung der Grundeigentümerin dieser Parzelle nicht einfach davon ausgegangen werden, dass nur ein Abstand gegenüber einer Wegparzelle einzuhalten wäre (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.3). Die Vorinstanz ergänzte die Baubewilligung daher dahingehend, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn eine Bestätigung der Gemeinde über die Realisierung des Wegprojekts oder aber ein

Näherbaurecht einzuholen und einzureichen habe.

E. 4.2

Die Gemeinde bestätigte mit ihrer Beschwerdeantwort ausdrücklich, dass die Wegverbindung N-Weg, deren Kosten sich auf ca. Fr. 110'000.- belaufen würden, mit der Überbauung des Baugrundstücks realisiert würde. Die Beschwerdeführenden gingen in ihrer Replik daraufhin nicht mehr auf diesen Punkt ein.

E. 4.3

Das geplante Gebäude hält zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 03 (N-Weg) einen Abstand von 3,5 m, zu den gegenüberliegenden Parzellen einen solchen von rund 6 m ein. Da der N-Weg nach dem Gesagten ohne Rechtsverletzung als öffentlicher Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG behandelt werden kann, liegt somit keine Grenzabstandsverletzung durch das Gebäude vor. Zu prüfen bleibt, ob auch das Erschliessungstrasse abstandspflichtig ist.

E. 4.4

Die Vorinstanz führte zutreffend aus, dem Trasse der Zufahrt komme keine Gebäudequalität zu (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.3). Es handelt sich nicht um eine Baute, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliesst (§ 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude sind und mangels räumlicher, baulicher und funktioneller Verbundenheit auch nicht als Bestandteil eines Gebäudes erscheinen, unterliegen in der Regel keinen Abstandsvorschriften (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S. 433; VGr, 2. November 2005, VB.2005.00294, E. 2.2; Mäder, Rz. 183). Angesichts des Wortlauts der massgeblichen Bestimmungen, welche die Abstandspflicht von Gebäuden regeln, ist eine derartige Verbundenheit nur mit Zurückhaltung zu bejahen. So sind etwa nicht überdeckte Gartensitz- und Containerabstellplätze nicht abstandspflichtig (VGr, 14. Januar 2009, VB.2008.00414, E. 1.4 [nicht publiziert]). Die Vorinstanz hat mit zutreffender Begründung ausgeführt, die Zufahrt zur Anlieferung könne nicht als Gebäudeteil qualifiziert werden (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.3). Zwar mag die funktionale Verbundenheit mit dem Gebäude im vorliegenden Fall über jene hinausgehen, welche einem "Zugangsweg zu einem Haus oder einem Gartensitzplatz" zukommt. Die auf dem gestalteten Terrain verlaufende Zufahrt unterscheidet sich aber insbesondere bezüglich ihrer vertikalen Ausdehnung massgeblich von Balkonen, Erkern, Vordächern und Aussentreppen, auf deren Behandlung sich die Beschwerdeführenden berufen. Die Zufahrt kann daher nicht als Gebäudebestandteil bezeichnet werden. Ob die Gestaltung des Terrains, auf welcher die Zufahrt erstellt wird, einer Stützmauer bedarf, ist für die Frage der Abstandspflicht nicht von Belang. Die Vorinstanz wies daher zu Recht darauf hin, es seien lediglich die Vorschriften über Aufschüttungen und Abgrabungen zu beachten.

E. 5

Die Vorinstanz trat auf die Rügen der Beschwerdeführenden in Bezug auf die grundstücksinterne Erschliessung, die Ausgestaltung des Anlieferungsbereichs und die Details der Tiefgarage nicht ein (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.3). Diesbezüglich fehle es an der Legitimation, da die Rügen der Beschwerdeführenden höchstens zur Statuierung von Auflagen führen könnten, die den Beschwerdeführenden keinen Vorteil zu verschaffen vermöchten.

E. 5.1

Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren – anders als in der Beschwerdeschrift behauptet – nicht geltend machten, die Fahrbahnbreite der Anlieferung genüge nicht einmal den Anforderungen an eine Notzufahrt. Eine diesbezügliche Gehörsverletzung durch die Vorinstanz liegt entsprechend nicht vor.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden rügen, bei einer Verbreiterung des Anlieferungstrassees von 3,5 m auf 6 m könnten im besten Fall 102 Parkplätze geschaffen werden, wodurch die Zahl der Pflichtabstellplätze nicht erreicht werde. Es müsse daher ein neues Projekt ausgearbeitet werden, weshalb die Baubewilligung aufzuheben sei. Die – vor Verwaltungsgericht erstmals vorgebrachte – Behauptung der Beschwerdeführenden, die Zufahrt müsse über eine Breite von 6 m verfügen, entbehrt der Grundlage. Es ist nicht einzusehen, weshalb zusätzlich zum Freiraum für das Öffnen der Fahrzeugtür noch ein "Begehungsfreiraum" von 55 cm notwendig sein soll. Ebenso wenig lässt es sich rechtfertigen, den behaupteten Freiraum beidseits zu verlangen, da keine Notwendigkeit besteht, die Fahrzeugtüren auf beiden Seiten gleichzeitig zu öffnen. Die vorgesehene Breite von 3,5 m erscheint somit zwar als schmal, was die Zweckmässigkeit beeinträchtigen mag. Eine Rechtsverletzung ist jedoch nicht ersichtlich. Eine geringfügige Verbreiterung würde zudem nicht die von den Beschwerdeführenden beschriebenen weitreichenden Folgen nach sich ziehen, weshalb der Schluss der Vorinstanz, ein allfälliger Mangel könnte nebenbestimmungsweise geheilt werden, nicht zu beanstanden ist.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden bemängeln ferner, die Einfahrt von Lastwagen bis zu 40 Tonnen von der P-Strasse in die Zulieferung sei gar nicht möglich. Dies ergebe sich aus der Schleppkurve. In den Erwägungen der Baubewilligung führte der Gemeinderat Zumikon zwar aus, die Radien für die Anlieferung mit 40 Tonnen-Fahrzeugen mit Anhängern seien eingehalten. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, die Anlieferung mit solchen Fahrzeugen vorzunehmen und die Zufahrt entsprechend auszugestalten. Vorgeschrieben ist lediglich eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Dass vorliegend keine der Art und Grösse der Verkaufsgeschäfte adäquate Belieferung erfolgen könnte, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend und wird aus den Akten auch nicht ersichtlich. Vielmehr belegen die Pläne, dass die Schleppkurven für den Fahrzeugtyp B mit Hilfsradius 9,05 m eingehalten sind. Die von den Beschwerdeführenden im Rekursverfahren eingereichte, unübersichtliche Plandarstellung der Schleppkurven, vermag diese Pläne nicht in Zweifel zu ziehen, zumal sie bei der Ein- und Ausfahrt nicht denselben Hilfsradius anwendet und – soweit ersichtlich – nicht den ganzen vorhandenen Raum ausnützt. Der Entscheid der Vorinstanz ist in diesem Punkt somit nicht zu beanstanden.

E. 6.1

Soweit die Beschwerdeführenden die Erschliessung über die P-Strasse als ungenügend rügen, ist zunächst festzuhalten, dass die Vorinstanz diesbezüglich auf den Rekurs eingetreten ist (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 9.3, S. 21 f.). Nur hinsichtlich der grundstücksinternen Erschliessung, der Ausgestaltung des Anlieferungsbereichs und der Details in der Tiefgarage sprach die Vorinstanz den Beschwerdeführenden die Rekurslegitimation ab (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.3, S. 22; dazu oben, E. 5).

E. 6.2

Der Gemeinde steht bei der Beurteilung der genügenden Erschliessung und der Verkehrssicherheit ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 1986 Nr. 13; VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 mit Hinweisen = BEZ 2004 Nr. 64). Das Verwaltungsgericht nimmt von vornherein nur eine Rechtskontrolle vor (§ 50 VRG).

E. 6.3

Die Vorinstanz führte zutreffend aus, die P-Strasse weise eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und ein beidseitig geführtes Trottoir von je 2 m auf. Damit erfülle sie gemäss Anhang der Zugangsnormalien ohne Weiteres die technischen Anforderungen an eine nutzungsorientierte Sammelstrasse mit einem Anwendungsbereich von bis zu 600 Wohneinheiten (unter Umständen gar bis zu 1000 Wohneinheiten), wobei das zweite Trottoir nicht zwingend verlangt werde. Das vorhandene Verkehrsberuhigungsschild und zwei Abstellplätze, würden am Ausbaustandard der Strasse nichts ändern, zumal das Schild verschoben werden könne und die Abstellplätze bei einer Realisierung der Senkrechtparkfelder aufgehoben werden müssten. Auch die Situation bei der Anlieferung des benachbarten S-Verkaufsgeschäfts sei für die Frage der genügenden Erschliessung nicht relevant. Allfälligen Verkehrseingpässen sei mit verkehrspolizeilichen Massnahmen zu begegnen. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was diese Ausführungen entkräften würde. So besteht kein Grund von vornherein anzunehmen, die Anordnung, die Warenanlieferung müsse zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr erfolgen, werde missachtet. Es wird Aufgabe der Behörden sein, dies periodisch oder bei entsprechenden Verdachtsmeldungen zu überprüfen. Unzutreffend ist auch die Behauptung der Beschwerdeführenden, es fehle notwendiger Stauraum für Anlieferungsfahrzeuge. Aus den massgeblichen Plänen ergibt sich, dass hinter einem im Bereich der Anlieferungsrampe stehenden Lastwagen problemlos ein weiterer abgestellt werden kann. Die Situation ist in keinerlei Hinsicht mit der in BEZ 2011 Nr. 5 beurteilten vergleichbar. Dort bestand in einem sehr unübersichtlichen Bereich einer verkehrsreichen Strasse überhaupt keine Abstellmöglichkeit für Kleinlastwagen und Kastenwagen mit Hochdächern, weshalb es voraussehbar war, dass es etwa durch Handwerker, Reinigungs- und Hauslieferdienste, Paketzustellungen, Möbellieferungen und dergleichen zu nicht voraussehbaren Verkehrsbehinderungen kommen würde.

E. 6.4

Zu Recht weisen die Beschwerdeführenden darauf hin, dass sich die Vorinstanz nicht ausdrücklich mit der geltend gemachten Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Anordnung der vorgesehenen acht Senkrechtparkfelder unmittelbar neben der Parkhausein- und -ausfahrt und unweit der Kreuzung P-/Q-Strasse befasst hat. Die Beschwerdeführenden hatten diesbezüglich in ihrer Rekurschrift zwar nicht, wie nun erstmals vor Verwaltungsgericht, geltend gemacht, es bestünde bei diesen Parkfeldern eine Sichtweite von nur gerade 15 m. Sie hatten jedoch gerügt, bei jeder Ein- und Ausfahrt werde die P-Strasse einschliesslich der Ein- und Ausfahrt des offenen Parkdecks blockiert und die verlangte Mindestsichtweite von 50 m unterbrochen. Es bestehe ein erhöhtes Unfallrisiko. Wegen der Parkplätze werde das als Schulweg empfohlene Trottoir regelmässig überfahren. Die Parkplätze seien daher nicht verkehrssicher. Die Vorinstanz hat sowohl die tatsächlichen Verhältnisse als auch die rechtlichen Anforderungen, insbesondere jene der Verkehrssicherheitsverordnung zutreffend dargelegt. Ferner hat sie bezüglich der

erwähnten acht im Baulinienbereich gelegenen Parkfelder an der P-Strasse darauf hingewiesen, es sei im Rahmen der angeordneten Überarbeitung des Parkierungskonzepts zu beachten, dass diese als Pflichtabstellplätze nur zulässig seien, wenn ihre spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich sei (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3). Die Vorinstanz ging damit offensichtlich davon aus, die Verkehrssicherheit sei vom Gemeinderat zu Recht bejaht worden. Eine sachgerechte Anfechtung war den Beschwerdeführenden ohne Weiteres möglich. Wollte man wegen der fehlenden ausdrücklichen Begründung in diesem Punkt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs erblicken, so würde diese nicht besonders schwer wiegen, weshalb sie im vorliegenden Verfahren geheilt werden könnte.

E. 6.5

Es trifft zu, dass die Lage der acht Senkrechtparkplätze unmittelbar neben der Ein-/Ausfahrt des Parkdecks auf den ersten Blick nicht unproblematisch erscheint. Bei der Ausgestaltung der Abfahrt vom Parkdeck wird daher der Gewährleistung einer möglichst grossen Übersichtlichkeit besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, die Sichtweite von den Parkplätzen aus betrage nur 15 m, trifft jedoch nicht zu. Zudem wird die Situation dadurch massgeblich entschärft, dass beidseitige Trottoirs bestehen, dass in der P-Strasse Tempo 30 signalisiert ist, und dass sowohl die Parkplatznutzer als auch die vom Parkdeck in die P-Strasse einbiegenden Fahrzeuge den fraglichen Bereich nur mit geringer Geschwindigkeit passieren. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durfte von den Vorinstanzen daher verneint werden. Diese Beurteilung ist jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 7.1

In Bezug auf den Lärmschutz weisen die Beschwerdeführenden zu Recht darauf hin, dass die Ausgangslage nach der von der Vorinstanz angeordneten Überarbeitung des Parkierungskonzepts nicht mehr genau jener entspricht, die dem Gutachten zugrunde liegt. Dieses Urteil kann sich nur zur Rechtmässigkeit der angefochtenen Bewilligung auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens äussern. Es muss daher offenbleiben, ob nach einer allfälligen Projektanpassung ein neues Gutachten erforderlich sein wird. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die von der Vorinstanz angeordnete Überarbeitung nicht zu einer Zunahme der zu erwartenden Lärmimmissionen führt. Insbesondere macht die Beschwerdegegnerschaft zu Recht geltend, dass alle Parkplätze – auch jene für die Beschäftigten – als Besucherparkplätze behandelt wurden. Die notwendigen Verschiebungen führen daher nicht zu mehr von den offenen Parkflächen ausgehendem Lärm.

E. 7.2

Soweit die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht daran festhalten, das Gutachten gehe zu Unrecht davon aus, dass die Parkfläche II zwischen 19.00 Uhr und 7.00 Uhr nicht benutzt werde und in dieser Zeit keine Anlieferung erfolgen würden, kann ihrer Auffassung nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass die beschränkten Anlieferungs- und Nutzungszeiten der Parkfläche II Teil der Baubewilligung und so einzuhalten seien, ansonsten eine Projektänderung einzureichen wäre. Die entsprechenden Annahmen des Gutachtens sind daher nicht zu beanstanden.

E. 7.3

In Bezug auf die Einhaltung der Planungswerte machen die Beschwerdeführenden geltend, bei den Parkflächen I und II müsse auch am Tag eine Pegelkorrektur von 5 dB für die Art der Parkieranlage vorgenommen werden. Es müsse mehrfach angehalten und angefahren werden, was bei der Steigung der Auffahrt erheblichen Lärm verursache. Es sei daher für den Tongehalt eine Pegelkorrektur von mindestens 2 dB einzusetzen. Bei der Pegelkorrektur für den Impulsgehalt sei in solchen Fällen der Maximalwert von 6 dB einzusetzen, da vielfach Türen und Kofferräume zugeschlagen würden. Die vorgesehene Wand genüge den Anforderungen an eine Lärmschutzwand nicht. Es sei daher ein Dämmwert von höchstens -2 dB einzusetzen. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden vermögen das Gutachten, das zum Schluss kommt, die Planungswerte seien eingehalten, nicht in Zweifel zu ziehen. Die gemäss der SN-Norm 640 578 eingesetzte Pegelkorrektur für die Art der Parkieranlage ist nicht zu beanstanden. Am Tag ist diesbezüglich keine Korrektur vorzunehmen. Die Steigung der Auffahrt wurde im Emissionspegel berücksichtigt. Der deutlich hörbare Impulsgehalt wurde, wie bei Einkaufszentren üblich, mit einer Pegelkorrektur von 4 dB berücksichtigt. Schliesslich legen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert dar, inwiefern die Lärmschutzwand den Anforderungen nicht genügen soll. Dies ist denn auch aus den Akten nicht ersichtlich.

E. 7.4

Auch die Rüge, bei der Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sei der vorbestehende Verkehr nicht berücksichtigt worden, ist unbegründet. Die Beschwerdegegnerschaft weist zu Recht darauf hin, dass der zu erwartende Mehrverkehr vorliegend nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen kann. Unter diesen Umständen konnte die Baudirektion darauf verzichten, von der Bauherrschaft einen eingehenderen Nachweis zu verlangen. Schliesslich wies die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass ohnehin eine Abnahmemessung durchzuführen sein wird (Entscheid der Vorinstanz, E. 11.3; angefochtene Bewilligung der Baudirektion).

E. 8

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Diese sind zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine solche in der Höhe von insgesamt Fr. 2'000.-.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.