

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00249 vom 23. März 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00249

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00249 du 23 mars 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00249 del 23 marzo 2023

Regeste

Baubewilligung | Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus an stark befahrener Strasse in Wohnquartier: Lärmschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit. Die baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV sind ausgeschöpft worden (E. 4). Bei den nächtlichen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von 1–3 dB (A) handelt es sich sodann nicht um wesentliche Immissionsgrenzwert-Überschreitungen, die der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV von vornherein entgegenstehen würden. Die Verwirklichung des Bauvorhabens im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist wünschenswert und es bestehen daran weitere öffentliche Interessen. Diese öffentlichen Interessen überwiegen vorliegend - insbesondere mit Blick auf die Vorkehrungen, die getroffen werden sollen, um die Überschreitungen und ihr Ausmass zu begrenzen - gegenüber dem grundsätzlichen Bauverbot gemäss Art. 22 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der südlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 04 (neu 05) gemäss § 338a des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) rechtsmittellegitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

auf. Ein 25 m breiter Streifen des Grundstücks, welcher parallel zur nordöstlich gelegenen E-Strasse verläuft, ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 15 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) i.V.m. Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugewiesen, der übrige Teil des Grundstücks liegt in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Aktuell ist es mit einem vollständig in der ES III liegenden Einfamilienhaus überstellt, welches abgebrochen werden und durch ein weiter südwestlich platziertes, teils in der ES II und teils in der ES III liegendes Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen ersetzt werden soll. Die Bauparzelle fällt gegen Südwesten ab. Der durch das Abrücken von der Strasse entstehende Bereich soll für die Erstellung von sieben Abstellplätzen unter einem Carport genutzt werden.

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der zweigeschossigen Wohnzone W2bII mit einem Mindestwohnanteil von 90 % und weist eine Fläche von 1'339 m

E. 2.2

Das Baugrundstück ist aufgrund seiner Lage an der nordöstlich davon verlaufenden E-Strasse durch Strassenlärm belastet. Gemäss Lärmschutznachweis vom 16. Dezember 2020 werden die massgeblichen Immissionsgrenzwerte an 8 von 42 Fenstern überschritten und sind fünf der geplanten neun Wohnungen von den Überschreitungen betroffen. Zwei der Messpunkte befinden sich in der ES III; die weiteren sechs liegen in der ES II mit mindestens 31 m Abstand zur Strasse. Die einzelnen Grenzwertüberschreitungen wurden vom Baurekursgericht auf S. 14 des Entscheids festgehalten sowie in Verbindung mit den massgeblichen Grundrissplänen im Einzelnen dargelegt. Vorliegend sind nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz nächtliche Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von 1–3 dB (A) zu beurteilen, wobei an fünf der acht Messpunkte die Überschreitung 2 dB (A), an zweien 3 dB (A) und an einem 1 dB (A) beträgt.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, das Bauprojekt sei aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig und macht geltend, die Vorinstanz habe die nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erforderliche umfassende Interessenabwägung unvollständig vorgenommen und zu Unrecht keine weitergehenden Schallschutzmassnahmen geprüft.

E. 3.1

Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohnen finden sich in Anhang 3 Ziff. 2 LSV und werden in der Mitte der geöffneten Fenster der lärmempfindlichen Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so kann die Bewilligung Art. 22 Abs. 2 USG zufolge dennoch erteilt werden, sofern die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

E. 3.2

Die Bejahung eines solchen überwiegenden Interesses im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus. Bauvorhaben, die im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt

werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht, die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind, deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Dem wichtigen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen kann so auf dem Weg der Ausnahmebewilligung Rechnung getragen werden, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls unverhältnismässig wäre. Dabei sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch raumplanerische Anliegen wie z. B. die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) können in Betracht kommen (zum Ganzen: BGE 146 II 187 E. 4.1; 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4.6, je mit Hinweisen).

E. 3.3

Eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV fällt sodann nur in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Abs. 1 ausgeschöpft worden sind. Der Nachweis einer hinreichenden Massnahmenprüfung obliegt dem Baugesuchsteller (BGer, 25. August 2020, 1C_244/2019, E. 3.4.4), wobei im Falle einer starken Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich ist (BGer, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.2, auch zum Folgenden). Im Rahmen der Interessenabwägung nach Abs. 2 sind zudem weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die Lärmimmissionen in der Mitte der geöffneten Fenster, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können (vgl. auch Christoph Jäger, Bauen im lärmbelasteten Gebiet, Raum & Umwelt 2009 Nr. 4, S. 14; Empfehlungen der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. September 2020 für den Baubewilligungsprozess – Vollzug von Art. 31 LSV, S. 1 f. [["https://www.bauen-im-laerm.ch"](https://www.bauen-im-laerm.ch) unter Bauvorhaben/Anforderungen Lärmgutachten]).

E. 4

Als Erstes ist zu prüfen, ob sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind .

E. 4.1

Die Bauherrschaft hat nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Nachweis der Lärmschutzoptimierung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV aufzuzeigen, dass dem Lärmschutz das vom Gesetz geforderte Gewicht in der Entwicklung und im Resultat des Bauprojekts zugekommen ist bzw. zukommt. Zudem hat sie die getroffene Auswahl an Massnahmen nachvollziehbar zu begründen. Soweit die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft daher darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (BGer, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.3).

E. 4.2

Das kantonale Tiefbauamt ist in der angefochtenen Verfügung – in Übereinstimmung mit der kommunalen Behörde – zum zwar nicht weiter begründeten Schluss gelangt, im Rahmen der Projektierung durch die Bauherrschaft sowie der Beratung und Prüfung durch

die Fachstellen Lärmschutz der Stadt und des Kantons Zürich seien alle in Frage kommenden Massnahmen, soweit nicht offensichtlich irrelevant, evaluiert und, soweit sinnvoll und tragbar, ins Bauvorhaben eingebracht und dokumentiert worden. Die Bausektion hat diesbezüglich in ihrer Rekursvernehmlassung unter Ziff. 1.3 nachträglich ausgeführt, die Projektverfasserin habe im Begleitschreiben zum Lärmschutznachweis vom 13. Januar 2021 die Überlegungen dargelegt, welche letztlich zur gewählten endgültigen Gebäudepositionierung und Grundrissanordnung geführt hätten. Diese Erläuterungen würden die Optimierung der Grundrisse sowie die Entwicklung des Projekts unter dem Aspekt Lärmschutz aufzeigen. Es werde darin klar und ausführlich dargelegt, wie durch eine zweckmässige Anordnung der lärmempfindlichen Räume eine Optimierung erreicht werde und insbesondere "rote" Räume vermieden werden könnten. Es sei ausreichend aufgezeigt worden, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft worden seien.

E. 4.3

Im Begleitschreiben zum Lärmschutznachweis hat die Bauherrschaft die Optimierung der Immissionswerte schriftlich und planmässig erläutert und aufgezeigt, inwiefern das eingereichte Projekt aus ihrer Sicht die beste Lösung einer Neuüberbauung darstellt und welche Alternativen aus welchen Gründen verworfen wurden. Insbesondere wurde aufgezeigt, dass durch die deutliche Rückversetzung des Gebäudekörpers von der verkehrsbelasteten Strasse und zusätzlich durch den dazwischenliegenden Autounterstand entlang der Baulinie eine lärmabschirmende Wirkung erzielt wird. Zudem wurde das nicht lärmempfindliche Treppenhaus zur Strasse hin orientiert. Die Wohnungen sind so angelegt worden, dass jede eine gute Wohnqualität aufweist, indem sie über lärmabgewandte Räume verfügen, bei denen grösstenteils sogar die Immissionsgrenzwerte der ES II am Tag und in der Nacht eingehalten sind. Durch die Anordnung des Gebäudekörpers und der Wohnungen sind abgesehen davon während des Tages für alle vom Lärm geschützte Aussenräume verfügbar. Zumal die Abklärungen zum Lärmschutz eines solchen Projekts angesichts der nicht besonders schwerwiegenden Grenzwertüberschreitungen nicht den erhöhten Anforderungen unterstehen, erweist sich der Nachweis als genügend und wurde im Übrigen auch nicht (substanziiert) beanstandet. Das Baurekursgericht ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, die Bauherrschaft habe mit der gewählten Wohnungsanordnung, dem grossen Abstand zur Lärmquelle und dem Bau eines Carports als Schallschutz sowie mit der geschlossenen Brüstung alle möglichen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ergriffen.

E. 5.1

Vorliegend ist die Verwirklichung des Bauvorhabens im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen wünschenswert und es bestehen daran öffentliche Interessen: Das Baugrundstück befindet sich in der Stadt Zürich in einem bereits dicht überbauten städtischen Umfeld und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (50 m bis zur nächsten Bushaltestelle). Zudem wird mit dem Bauvorhaben das raumplanerische Ziel der Siedlungsverdichtung nach innen gefördert, indem anstelle des bestehenden Einfamilienhauses neun Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Ferner ist notorisch, dass in der Stadt Zürich ein grosser Bedarf an Wohnungen besteht.

E. 5.2

Bei den nächtlichen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von 1–3 dB (A) handelt es sich sodann – wie sich aus dem Folgenden ergibt – nicht um wesentliche Immissionsgrenzwert-Überschreitungen, die der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung von vornherein entgegenstehen würden. Davon ging auch die Vorinstanz zu Recht aus. Von einer wesentlichen, der Erteilung einer Ausnahmegewilligung generell entgegenstehenden Überschreitung wird tendenziell dann ausgegangen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.1 f. mit Hinweis). Entsprechend hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass es sich bei Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von bis zu 7 dB (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.2 f.), bis zu 8,2 dB (VGr, 2. Dezember 2021, VB.2020.00463, E. 5.4.2 f.) und bis zu 14 dB (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00164, E. 3.2.3) um wesentliche Immissionsgrenzwert-Überschreitungen im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5). Demgegenüber qualifizierte das Verwaltungsgericht Überschreitungen bis 2,9 dB (A) nicht als wesentlich (VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 4.3.2). Ferner hat das Bundesgericht gar eine Ausnahmegewilligung trotz nächtlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um maximal 5 dB (A) für ein Grundstück in der ES III, wo höhere Lärmbelastungsgrenzwerte zugelassen sind, geschützt (BGr, 24. April 2019, 1C_212/2018). Das Bundesgericht hat zwar in einem anderen Fall festgehalten, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in einer ES II tagsüber um bis zu 4 dB (A) eindeutig wahrnehmbar sei und nicht mehr als unwesentlich qualifiziert werden könne (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.7). Daraus, sowie auch aus dem Vorbringen, dass es sich bei der dB(A)-Skala um eine logarithmische Skala handelt und sich die Schallintensität alle 3 dB(A) verdoppelt, vermag die Beschwerdeführerin indes nicht abzuleiten, dass dies auch bei einer – wie vorliegend zu beurteilenden – Überschreitung der Grenzwerte von maximal 3 dB (A) in der Nacht gelten würde. Das Baurekursgericht hat diesbezüglich zutreffend ausgeführt, dies werde zwar akustisch wahrgenommen, jedoch lediglich an zwei Messpunkten – einmal strassenseitig (wo der Grenzwert der ES III gilt) und einmal rückseitig (es gilt der Grenzwert der ES II) – erreicht.

E. 5.3

Ferner ist nicht ersichtlich, inwiefern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in städtebaulich befriedigender Weise erreicht werden könnte. Dem Begleitschreiben zum Lärmschutznachweis lässt sich entnehmen, dass auch eine Erstellung an der Verkehrsbaulinie und damit in der ES III, wo höhere Lärmbelastungsgrenzwerte zugelassen sind, grundsätzlich möglich wäre. Doch führte die Bauherrschaft aus, dass sie nicht die Berechnung optimieren, sondern das Behagen der zukünftigen Bewohner ins Zentrum stellen wollte, weshalb sie das Gebäude von der Strasse abgerückt und einen Carport als Lärmschutzriegel projektiert habe. Ferner wird mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und weiteren Massnahmen wie dem Abrücken von der Strasse und Dazwischenstellen des Carports, der strassenseitigen Anordnung von Erschliessungsflächen und dem rückseitig geplanten Wohn- und Aussenbereich ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt (vgl. dazu die Ausführungen in E. 6).

E. 6.1

Zu prüfen ist weiter, ob diese öffentlichen Interessen gegenüber dem grundsätzlichen Bauverbot gemäss Art. 22 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV bei Nichteinhaltung der

Immissionsgrenzwerte im vorliegenden Fall überwiegen. Insbesondere ist diese Frage mit Blick auf die Vorkehrungen zu analysieren, die getroffen werden sollen, um diese Überschreitungen und ihr Ausmass zu begrenzen (BGE 145 II 189 E. 8.3.2).

E. 6.2

Das Baurekursgericht schützte die Erteilung der lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung und beurteilte das Interesse an der Erstellung der geplanten Baute als die punktuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte überwiegend. Zur Begründung führte es im angefochtenen Entscheid zusammengefasst aus, die Überschreitung erfolge an allen Punkten nur nachts und lediglich um 1–3 dB(A). Der nächtlichen Ruhe sei mit den strengeren Vorgaben – die Immissionsgrenzwerte für die Nacht seien sowohl in der ES II als auch in der ES III um 10 dB(A) tiefer als für den Tag – berücksichtigt worden. Fünf der neun Wohnungen wiesen jeweils einen "gelben" Raum auf, bei dem die Immissionsgrenzwerte wenigstens an einem Lüftungsfenster eingehalten werden könnten. In den übrigen Räumen würden die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten und es gebe keinen Raum, bei dem an allen Fenstern die Immissionsgrenzwerte überschritten wären. Wenn auch die eigentliche Lüftungsfensterpraxis vom Bundesgericht verworfen worden sei, dürfe und solle diese in der Interessenabwägung durchaus mit einfließen. Bei den von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen Räumen handle es sich sodann fast ausschliesslich um solche, die in erster Linie tagsüber genutzt würden (vor allem Wohnzimmer). Einzig ein Schlafzimmer, nämlich jenes im Attikageschoss, sei von den Überschreitungen betroffen. Doch könne es über ein weiteres Fenster von über 10 % der Bodenfläche hinreichend belüftet werden. Dies gälte im Übrigen auch für alle anderen Fenster mit überschrittenen Immissionsgrenzwerten ausser einem. Die bei der Interessenabwägung zu berücksichtigenden Kriterien seien vorliegend allesamt erfüllt: So solle das Mehrfamilienhaus als Wohnhaus genutzt werden und dies in einem Gebiet, in welchem ein Mindestwohnanteil von 90 % gelte. Die Schwere der auftretenden Immissionsgrenzwert-Überschreitungen sei nicht besonders hoch, letztere beträfen nur wenige Räume, welche alle über ein Lüftungsfenster verfügten, und träten nur nachts auf. Eine Zuteilung in eine höhere Empfindlichkeitsstufe sei vorliegend nicht angezeigt, zumal das Baugrundstück diesbezüglich bereits zweigeteilt sei. Das Bauvorhaben stehe in einem weitgehend überbauten Gebiet. Eine Nichtüberbaubarkeit der Bauparzelle würde zu einer unerwünschten Baulücke führen, zumal es sich um ein optimal an den öffentlichen Verkehr (zweitbeste öV-Güteklasse B) angebundenes Grundstück handle. Die innere Verdichtung stelle bei dermassen unternutzten Grundstücken ein gewichtiges raumplanungsrechtliches und damit öffentliches Interesse dar.

E. 6.3

Die Beschwerdeführerin moniert die Interessenabwägung als nicht umfassend und bringt dagegen mit Verweis auf den Entscheid BGr, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 3.2 vor, es seien lediglich einzelne öffentliche Interessen aufgeführt worden, welche für die Erstellung der Baute sprechen würden. Gefordert sei jedoch vielmehr eine im Hinblick auf die Lärmbelastung umfassende Abwägung aller massgeblichen öffentlichen Interessen, auch derjenigen welche gegen das konkrete Bauprojekt sprächen.

E. 6.3.1

Es trifft zu, dass vorliegend der Umstand, dass fünf von neun Wohnungen und damit mehr als drei bzw. über die Hälfte von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind, was nicht

erwähnt wurde und ein Argument gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darstellt. Ebenfalls zutreffend ist, dass in den Bereichen mit der höchsten Lärmbelastung Wohnnutzung vorgesehen ist. Doch verkennt die Beschwerdeführerin, dass – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – die Immissionsgrenzwert-Überschreitungen ausschliesslich die Nacht und lediglich ein Schlafzimmer betreffen. Ferner wurde bereits ausgeführt, dass die konkreten Immissionsgrenzwert-Überschreitungen der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen (vgl. E. 4.2). Dass die Baute ausschliesslich Renditezielen dienen würde, blieb ferner eine unbelegte Behauptung. Auch wenn Renditeziele überwiegen, dient die Erstellung eines Mehrfamilien- anstelle eines Einfamilienhauses auf städtischem Grund immer auch dem raumplanerischen Ziel der inneren Siedlungsverdichtung. Weitere Argumente, welche gegen die Bewilligung des Bauprojekts sprechen, wurden schliesslich weder vorgebracht, noch sind solche ersichtlich.

E. 6.3.2

Wie die oben zitierten Ausführungen zeigen, wurden entgegen der Beschwerdeführerin zur Begründung der Ausnahmegewilligung nicht nur generelle Gründe – wie gute Erschliessung und Wohnungsnot – berücksichtigt, die sich praktisch immer anführen lassen, sondern darin auf die konkreten Umstände Bezug genommen. Weiter weist die Beschwerdeführerin zwar grundsätzlich zutreffend auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hin, wonach in die geforderte Interessenabwägung hätte einbezogen werden müssen, ob Massnahmen an der Lärmquelle möglich und zumutbar wären (BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5). Im Beschwerdeverfahren wurde diesem Vorbringen allerdings behördenseitig entgegengehalten, dass gemäss dem Bericht "Strassenlärmsanierung 3. Etappe" vom Stadtrat am 1. Dezember 2021 für die E-Strasse eine nächtliche Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen sei. Damit wurde aufgezeigt, dass sich die zuständigen Hoheitsträger nicht durch den Einsatz von Ausnahmegewilligungen auf Kosten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Baute ihrer Verantwortung entziehen, den Lärm an der Quelle zu begrenzen, womit der Absicht hinter der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zureichend Rechnung getragen wurde (BGr, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 3.2 am Ende; vgl. auch Art. 11 Abs. 1 USG).

E. 6.4

Als weiteren Punkt macht die Beschwerdeführerin geltend, es seien im Rahmen der Interessenabwägung keine weitergehenden Schallschutzmassnahmen im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung evaluiert worden.

E. 6.4.1

Das Baurekursgericht führte im angefochtenen Entscheid aus, anhand der Grundrisse zeige sich, dass in erster Linie Erschliessungsflächen und lärmunempfindliche Räume wie Küche oder Bad strassenseitig angeordnet worden seien. Das Gebäude rücke sodann 15 m von der E-Strasse ab, wodurch entlang der Strassengrenze ein Carport mit geschlossener Rückwand erstellt werden könne, welcher – vor allem für die Wohnungen im Erdgeschoss – zusätzlich vor Lärm schütze. Mit 4 m schöpfe der über ein Flachdach verfügende Carport die maximal erlaubte Höhe für ein Besonderes Gebäude aus (§ 49 Abs. 3 PBG). Auch seine 16 m lange, auf der Verkehrsbaulinie stehende Rückwand könne nicht verlängert werden, da sie ansonsten den Erschliessungsbereich tangieren würde. Ein weitergehendes Abrücken der Liegenschaft von der Strasse wäre nicht zielführend, da alsdann an zusätzlichen Fenstern die strengeren Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten wären. Auch unter dem Aspekt

der Wohnhygiene wäre ein weiteres Verschieben Richtung Süden nicht angezeigt. Mit der geplanten Lage verbleibe im südlichen Teil des Baugrundstücks immer noch eine grosse, zusammenhängende Grünfläche, welche – lediglich an eine Stichstrasse angrenzend und durch das Hauptgebäude von der eigentlichen Lärmquelle abgeschirmt – zur Erholung der Bewohner dienen könne und unter diesem Aspekt auch städtebaulich sinnvoll sei. Ferner seien die lärmrechtlichen Auswirkungen des Strassenverkehrs auf das Bauvorhaben im Attikageschoss mit einem dritten Element, einer 1 m hohen geschlossenen Brüstung im Südosten des Attikageschosses, beschränkt worden.

E. 6.4.2

Damit hat das Baurekursgericht ausführlich dargelegt, inwiefern im Sinn von Art. 22 Abs. 2 USG die Räume zweckmässig angeordnet und zusätzliche Schallschutzmassnahmen getroffen wurden. Dass es von einer Prüfung der Auswirkungen einer Verschiebung des Gebäudes weiter nach Süden aus den genannten Gründen absah, ist entgegen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden. Die Behauptung, dass die – wie erwähnt strengeren – Grenzwerte dann "allenfalls eingehalten" werden können sollten, ist nicht nachvollziehbar. Was das Weglassen der betroffenen Fenster betrifft, würde dies zwar das Bauprojekt nicht verhindern, doch sind mit den "zusätzlichen Schallschutzmassnahmen" nicht solche gemeint, welche die gemäss Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV massgebenden Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume reduzieren (vgl. E. 3.3). Anzuführen bleibt, dass die kantonale Baudirektion mit der Erteilung der Ausnahmegewilligung die Vorbehalte und Nebenbestimmungen der städtischen Fachstelle für Lärmschutz insbesondere in Bezug auf die Dimensionierung und Ausgestaltung von Lärmschutzmassnahmen sowie die Schalldämmung der Aussenhülle für verbindlich erklärt hat.

E. 6.5

Insgesamt erweisen sich damit die Rügen im Zusammenhang mit der Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV als unberechtigt. Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme der (nachträglichen) Begründung der Bewilligungsbehörde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, welche den bundesgerichtlichen Anforderungen genügt und auch im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

E. 7.1

Zusammengefasst erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet. Damit ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

E. 7.3

Die Beschwerdeführerin ist überdies zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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