



Beschlussvorlage 2015/367	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2015	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 10 für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerieder-Straße im Stadtteil Derching
- Diskussion zur Wiederaufnahme des Verfahrens -**

Beschlussvorschlag:

Zur Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss	26.07.2007 STR
Änderung des Geltungsbereiches	10.04.2008 STR (zurückgestellt) 11.12.2008 STR (zurückgestellt)
Auftragsvergabe an Planer	04.12.2008 PUA (zurückgestellt)
Änderung des Geltungsbereiches	25.06.2009 STR
Auftragsvergabe an Planer	28.01.2010 PUA
Vorstellung eines ersten Entwurfskonzeptes	10.06.2010 PUA
Diskussion der weiteren Vorgehensweise	15.02.2011 PUA (zurückgestellt) 31.03.2011 PUA
Weitere Vorgehensweise = Empfehlung zur Einstellung des Verfahrens	10.05.2012 PUA
Diskussion der Einstellung des Verfahrens	21.06.2012 STR

Sachverhalt:

In der **Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 10.06.2010** wurde von den beauftragten Planern drei verschiedene Entwurfskonzepte vorgestellt, wobei auch der vom Landkreis ursprünglich für das Jahr 2011 vorgesehene Kreisverkehr an der Einmündung Neue Bergstraße / Bgm.-Schlickerrieder Straße in die Betrachtungen mit einbezogen wurde.

Ergebnis der Beratungen war, dass man sich über die Erhaltung der Heckenstruktur im Norden des Baugebietes einig ist und die in der Planvariante 3 dargestellte insgesamt sehr lockere Bebauung verworfen wurde. Diskutiert wurde, dass die Lösung wohl aus einer Kombination der Planvarianten 1 und 2 entwickelt werden sollte, wobei insbesondere die Erschließung der Planvariante 2 mit der Autozufahrt südöstlich der Hecke und zusätzlicher Verbesserung der Radwegesituation zu Grunde gelegt werden soll. Die Verwaltung wurde beauftragt das Ergebnis dieser Beratung mit den Grundstückseigentümern zu diskutieren und aus dem Ergebnis dann einen Planungsvorschlag zur Einleitung des Verfahrens zu entwickeln.

Auch die Besprechung der Planvarianten mit den Grundstückseigentümern am 05.07.2010 ergab letztendlich, dass wohl eine gewisse Dichte angestrebt werden sollte, weiterhin konnte man sich eine Weiterentwicklung auf der Grundlage der Planvariante 2 vorstellen (sh. Anlage 1).



Da jedoch bereits in der Planungs- und Umweltausschusssitzung das Thema „Lärm und Schallschutz“ angesprochen worden ist, wurde das Ing.-Büro Kottermair mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung auf Basis dieser Grundüberlegungen beauftragt.

Bevor nun der eigentliche Entwurf des Bebauungsplanes zum Einstieg in das förmliche Bauleitplanverfahren erarbeitet werden kann, wurde in der **Planungs- und Umweltausschusssitzung am 31.03.2011** (SV 2011/010) zum einen das mittlererweile vorliegende Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung sowie die Frage des Umgangs mit anfallendem Oberflächen- /Regenwasser bzw. dessen Ableitung und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen diskutiert und wie folgt auf die Punkte eingegangen:

a) Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair vom 02.11.2010:

Die Detailanalyse des Lärms, der von der BAB A8 einerseits und den beiden am Planungsgebiet unmittelbar vorbeiführenden Straßen auf die Bebauungsplanfläche einwirkt, zeigt auf, dass die Geräuschbelastung der einzelnen Emittenten aus unterschiedlichen Richtungen kommen und zudem allein durch die BAB A8 eine gewisse Grundgeräuschbelastung vorgegeben ist, die auf den zugewandten Gebäudeseiten weitgehend tagsüber mehr als 50 dB(A) und nachts mehr als 45 dB(A) beträgt.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann an den beiden unmittelbar vorbeiführenden Straßen (Bgm.- Schlickerrieder Straße im Norden und Neue Bergstraße im Westen) -zumindest mit städtebaulich noch vertretbaren Wandhöhen - nur eine gewisse Verbesserung der Schallsituation, aber sicher keine durchgehende Einhaltung der der Orientierungswerte nach DIN 18005, die bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) einen Wert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgeben, erzielt werden. Aus diesem Grund wird vom Ing.-Büro Kottermair als Schallschutzgutachter ein umfassender baulicher und insbesondere passiver Schallschutz für die künftigen Wohngebäude vorgeschlagen .

Damit wird deutlich, dass es sich lärmtechnisch wohl um ein nicht ganz unproblematisches Wohngebiet handeln wird, bei dem ein gewisser Grundgeräuschpegel im Freibereich nicht zu verhindern sein wird. Die Ruheräume in den Gebäuden sind entsprechend aufwändig mit Schallschutzfenster und Belüftungssystemen auszurüsten. Hier stellt sich die Frage, ob die Ausweisung eines derart vorbelasteten Gebietes aus Sicht der Planungshoheit überhaupt Sinn macht.

Zu bedenken gilt, dass bereits im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (13. Änderung des FNP/LP in den Jahren 2003-2006) von Seiten der Planung die Herausnahme dieser bereits im Flächennutzungsplan der selbstständigen Gemeinde Derching von 1970 sowie übergeleitet im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg von 1989 enthaltenen Fläche zur Diskussion gestellt wurde und der zuständige Stadtentwicklungsausschuss seinerzeit anhand einer Ortseinsicht – auch mangels Alternativen – sich für den Verbleib der Fläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen hat. Die immissionsschutzfachlichen Probleme dieser Fläche wurden allerdings im Rahmen dieses 13. Änderungsverfahrens nicht weiter problematisiert, da es sich ja verfahrensrechtlich um eine Bestands- und eben nicht um eine Änderungsfläche handelte.



b) Oberflächen- und Regenwasserbehandlung:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine topographisch sehr ausgeprägte Hangsituation, bei dem das Gelände von Norden nach Süd-Süd-Westen um ca. 12 – 13 m fällt. Entsprechend sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen für den Umgang mit Oberflächen- und Regenwasser zu treffen. Eine unregelmäßige Einleitung dieses Wasseraufkommens in den südlich am Fuß der Lechleite in ca. 450 m entfernt verlaufenden Vorfluter „Friedberger Ach“ kommt aufgrund dessen Vorbelastungen nicht in Frage.

Zur Klärung dieser Randbedingungen fallen weitere Planungskosten an. So ist ein Bodengutachten zur Klärung der Versickerungsfähigkeit und der Beschaffenheit des Untergrundes sowie sind hydrologische Untersuchungen zur Berechnung des Wassereinzugsgebietes und eine Dimensionierung einer Wasserrückhaltung, die sich unter Umständen einschränkend auf 1- 2 Bauplätze im Südwesten des Gebietes (sh. Anlage 1) auswirken könnte, zu beauftragen.

Nach der Diskussion, ob aufgrund der doch recht negativen Eckdaten an der Planung festgehalten werden soll und somit weiter Planungskosten beauftragt werden, oder aufgrund des jetzigen Kenntnisstandes sozusagen die Reisleine gezogen wird, bevor die Planungskosten einen Umfang erreichen, die bei Nichtrealisierung des Projektes nicht vertretbar wären, wurde am 13.03.2011 folgender Beschluss gefasst:

„Auf Grundlage der Diskussion der Rahmenbedingungen für die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 10 südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerrieder Straße im Stadtteil Derching wird die Verwaltung beauftragt zunächst das schallschutztechnische Gutachten mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg zu besprechen sowie die Kosten für die weiteren Planungen und Untersuchungen zusammenstellen und diese zusammen mit der vorgestellten Problematik der doch erheblichen Vorbelastung des Gebietes durch Schallemissionen und der wohl technisch nur aufwändig zu lösenden Frage der Behandlung des Oberflächen- und Regenwassers mit den Grundstückseigentümern zu besprechen.

Das Ergebnis dieser Ermittlungen und Gespräche ist dem Planungs- und Umweltausschuss zur endgültigen Entscheidung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.“

Daraufhin hat die Verwaltung das vorliegende schallschutztechnische Gutachten der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg zur Abgabe einer ersten Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 25.10.2011 ist diese Stellungnahme (sh. Anlage 2) bei der Stadt eingegangen und wurde mit Schreiben vom 19.01.2012 den Grundstückseigentümern zur Kenntnis weitergeleitet.

Diese Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, die neben der problematischen Beurteilung der Lärmsituation nun auch noch eventuelle Geruchsprobleme aus einer nördlich benachbarten Viehhaltung aufwirft, nährt weiterhin die bereits in der Sitzung am 13.03.2012 geäußerten Zweifel der Verwaltung, inwieweit überhaupt an diesem Planungsprojekt festgehalten werden soll, nachdem auch von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde davon abgeraten wird.



Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.05.2012:

Aufgrund der dargestellten Problematik hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.05.2012 folgenden Beschluss gefasst:

„Bei der Diskussion der Rahmenbedingungen für die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 10 südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerrieder Straße im Stadtteil Derching kommt der Planungs- und Umweltausschuss zum Ergebnis, dass an der weiteren Planung nicht festgehalten wird. Die bisher angefallenen Planungs- und Gutachterkosten werden von der Stadt Friedberg übernommen.“

Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2012:

Der Stadtrat hat die Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses zur Einstellung des Verfahrens diskutiert und folgenden veränderten Beschluss zur Aussetzung des Verfahrens gefasst:

„Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Gebietes durch Schallemissionen der umgebenden Straßen und der Autobahn A8 sowie Geruchsemissionen der nördlich vorhandenen Tierhaltung und der technisch nur aufwändig zu lösenden Frage der Behandlung des Oberflächen- und Regenwassers beschließt der Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 10 für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerrieder-Straße im Stadtteil Derching auszusetzen.“

Die Verwaltung wird beauftragt nach anderen für die Wohnbebauung noch geeigneten Flächen zu suchen (Gutachten der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.10.2011).“

Nachdem sich die Suche nach alternativen Flächen in Derching nicht sehr einfach gestaltet, sind aktuell einzelne Grundstückseigentümer sowohl auf die Untere Immissionsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg als auch auf die Stadt Friedberg mit der Bitte die Situation erneut zu prüfen zugekommen

Aus diesem Grund fand am 01.07.2015 unter Beteiligung von BM Eichmann ein Gespräch mit der Unteren Immissionsschutzbehörde statt.

Von Seiten des Landratsamtes wurde ausgeführt, dass im Rahmen der Umplanung des Gebietes das Ziel sein müsste einen Nachtwert von 49 dB (A) bezüglich der Verkehrslärmimmissionen einzuhalten. Dies dürfte bezüglich des Autobahnlärms (sh. Anlagen 3+4) machbar sein, zumal im Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Kottermair mit höheren als den tatsächlichen Verkehrsmengen gerechnet wurde.

Problem sind die Verkehrsmengen auf der Neuen Bergstraße (AIC 24 bzw. jetzt der AIC 25) im Westen des Baugebietes. Hier müsste einerseits die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden und andererseits eine geschlossene Lärmschutzbebauung realisiert werden.



Auch im Norden auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Wulfertshausen (AIC 25 alt) ist wohl z.B. durch den Einbau einer Mittelinsel die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erforderlich. Zusätzlich wäre die Festsetzung von steilen Satteldächern auf den Garagen auf den Grundstücken Nrn. 14 – 17 hilfreich, um hier eine insgesamt eine geschlossenerere Bebauung als Abschottung von Norden zu erhalten.

Im Bereich der Häuser Nr.13 und Nr.19 besteht jedoch auch im Zusammenhang mit den Zufahrten bzw. Zugängen von Norden bzw. Nordosten erheblicher Umplanungsbedarf, um die erforderlichen Werte einzuhalten.

Dennoch ist auch aus Sicht die Unteren Immissionsschutzbehörde festzustellen, dass es sich immer um ein Baugebiet handeln wird, das mit einer gewissen Lärmgrundbelastung zu leben hat.

In Anlage 5 die zu Grunde zu legenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie die möglichen Abwägungsspielräume zusammengefasst dargestellt

Sollte als Ergebnis der Diskussion die Auffassung vertreten werden, dass erneut in die Planung eingestiegen wird so muss man sich im Klaren sein, dass auch die Frage der Oberflächen- und Regenwasserbehandlung bzw. -pufferung näher untersucht werden muss, was zusätzlich Planungskosten mit sich bringt. Insgesamt ist die Frage der Planungskosten erneut mit den Grundstückseigentümern zu diskutieren. Die bisher angefallenen Planungskosten wurde aufgrund der vorläufigen Einstellung des Verfahrens nicht anteilig an die Grundstückseigentümer weiterverrechnet.

Anlagen:

1. Planausschnitt mit Kennzeichnung der Problembereiche sowie der bei einer Rückhaltung evtl. betroffenen Grundstücke
2. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.10.2011
3. Anlage Nr. 1.4 aus dem Schallschutzgutachten
4. Anlage Nr. 1.2 aus dem Schallschutzgutachten
5. Zusammenfassung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten