



Beschlussvorlage 2015/400	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	12.01.2016	öffentlich

Solarsiedlung am Thostisee
- Diskussion + weitere Vorgehensweise -

Beschlussvorschlag:

Diskussion und Meinungsbildung

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



Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 2168/1 und 2334 , Gem. Friedberg, haben bereits im Jahre 2009 ein Bebauungskonzept (sh. Anlage 2) mit dem Titel „Solarsiedlung am Thostisee“ , das neben ihren eigenen Grundstücken auch noch das südlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 2334/3 der Stadt Friedberg umfasst, vorgelegt.

Bereits im Jahr 2004 wurde der damals im Rahmen des 13. Änderungsverfahrens zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im ganzen Stadtgebiet gestellte Antrag zur Ausweisung des jetzigen Grundstücks Fl.-Nr. 2168/1, Gem. Friedberg als Wohnbaufläche abgelehnt.

Ergänzend ist festzustellen, dass die Fa. Ziegenaus Bennomühle oHG das ehemalige Betriebsgelände der Firma Walter Bau 2006 erworben hat und dort der Neubau und Betrieb einer Getreideerfassungsanlage mit Annahmehalle beantragt und genehmigt wurde. Bei der damaligen Standortentscheidung spielte es für die Fa. Ziegenaus durchaus eine Rolle, dass die nächstgelegene Wohnbebauung im Norden sich in einem Abstand von ca. 360 m befindet und aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan (sh. Anlage 1) nicht mit einem Heranrücken zu rechnen war.

Das vorgelegte Konzept „Solarsiedlung am Thostisee“, das insgesamt mit einer Größe von ca. 29.600 m² die 2004 beantragte Fläche nach Süden nochmals um ca. 20.000 m² überschreitet und direkt an das Betriebsgelände der Fa. Ziegenaus angrenzt, wurde trotz mehrfacher Nachfrage deshalb bisher immer abgelehnt.

Die Grundstückseigentümer sind zuletzt im Jahre 2014 auf Bürgermeister Eichmann erneut zugegangen, um ihr Projekt vorzustellen. Von Seiten von Bürgermeister Eichmann wurde allerdings klargestellt, dass die Klärung der immissionsschutzfachlichen Situation in Bezug auf die Fa. Ziegenaus Voraussetzung für eine weiter Behandlung des Vorhabens sei.

Die Grundstückseigentümer haben aus diesem Grund dann eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung in Hinblick auf die Umsetzung der Solarsiedlung Thostisee bei der Fa. ACCON GmbH, Augsburg erstellen lassen, die die zwei maßgeblichen Bereiche Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet (sh. Anlagen 3+4) und davon ausgeht, dass eine Machbarkeit vorliegt.

Folgende immissionsrechtliche Problematik besteht hinsichtlich des geplanten Wohngebiets laut Auffassung von Frau Schüssler von der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg dennoch:

- Verkehrslärm: Wie im Gutachten dargestellt liegen die Werte entlang der Straße sehr hoch. Lösungsvorschlag ist hier die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h. Entschleunigende Maßnahmen wären aufgrund der derzeit geraden Fahrspur wünschenswert (z.B. Kreisverkehr, Aufweitung durch Überquerungsbereich). In den Wohngebäuden müssen die schutzwürdigen Räume überwiegend zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Dies ist aber nur bei bestimmter Ausrichtung von Doppelhäusern möglich. Grundsätzlich sollten dem Vorschlag, die Überschreitungen im Rahmen der



Bauleitplanung wegzuwägen nicht gefolgt werden. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen liegen nur dann vor, wenn jedes Haus überwiegend (>50%) Schlaf- und Ruheräume aufweist, wo die Fenster nachts auch geöffnet werden können (Außenpegel kleiner 49 dB(A)). Entlang der Afrastraße müsste die Planung entsprechend geändert werden.

- Gewerbelärm: Der Schallgutachter weist nach, dass der Betrieb Ziegenaus ab der zweiten Gebäudezeile im Süden nachts den Lärmrichtwert von 40 dB(A) einhalten kann. Hier ist jedoch zu beachten, dass der Fa. Ziegenaus per Bescheid ein wesentlich höheres Lärmkontingent genehmigt wurde, als sie derzeit ausschöpft. Der Gutachter hat seine Ergebnisse auf Basis der Lärmmessungen erstellt (die günstiger ausgefallen sind als bei der Genehmigung prognostiziert). Die Fa. Ziegenaus hat einen rechtlichen Anspruch auf die höheren Lärmkontingente und würde durch die geplante Wohnbebauung in seinem Betrieb und dessen Entwicklung beschränkt.
- Staubbelastung: Alle Abluftmessungen an den getreideverarbeitenden Aggregaten des Betriebs Ziegenaus waren aus immissionsfachlicher Sicht sehr positiv und erfüllten durchwegs den Stand der Technik. Zudem wäre der Abstand zu den staubrelevanten Betriebsbereichen (Schüttgasse ca. 150 m) meiner Meinung nach ausreichend, um immissionsfachlich keine Staubbelastungen erwarten zu müssen.

Mit der Fa. Ziegenaus wurde deshalb von BM Eichmann und BauR Haupt ein Gespräch geführt und die Sachlage erläutert. Dabei wurde von Seiten der Fa. Ziegenaus betont, dass schon aus Gründen der Sicherung des Standortes auch im Hinblick auf die immer schwieriger werdende Situation am Altstandort Unterm Berg am genehmigten Lärmkontingent festgehalten wird. Zum Zeitpunkt des Erwerbs dieses Auslagerungsstandortes im Jahre 2006 sei ja auch in keinsten Weise zu erwarten gewesen, dass die Wohnbebauung nach Süden erweitert werde, zudem dieser Antrag ja im Jahre 2004 abgelehnt worden sei.

Nach erster Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde würde die maßgebliche 40 dB (A) – Linie bei Beachtung des genehmigten Lärmkontingents an den Immissionsorten wohl in etwa an die südliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 2168/1 zu liegen kommen. Dies bedeutet, dass der im Jahr 2004 im Rahmen des 13. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens beantragte Bereich zumindest immissionschutzfachlich umsetzbar erscheint. Vor Einleitung eines Verfahrens müsste dies jedoch gutachterlich genauer untersucht werden.

Zu diskutieren ist, inwieweit kurzfristig eine Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanverfahren und Aufstellung eines Bebauungs-/grünordnungsplanes für eine Fläche von ca. 9.200 m² in Angriff genommen werden soll, da ja bekanntermaßen von der Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplanes bei Neuausweisung von Wohnbauflächen Streichungen an anderer Stelle in gleicher Größenordnung gefordert werden.



Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1:5000
2. Entwurf Bebauungskonzept „Solarsiedlung Thostisee“ – verkleinert, ohne Maßstab
3. Schalltechnische Machbarkeitsstudie – Gewerbelärm Fa. ACCON vom 30.10.2014
4. Schalltechnische Machbarkeitsstudie – Verkehrslärm Fa. ACCON vom 30.10.2014