Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/894

TOP 13

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße" im Bereich nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und östlich der Flurstücke 104/3, 104/2 (Gemarkung Sankt Mang); Beschluss von Einzelfestsetzungen

Sachverhalt:

In Lenzfried im Bereich nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße, östlich der Flurstücke 104/3, 104/2 Gemarkung Sankt Mang, soll an der Lenzfrieder Straße ein neues kleines Wohngebiet entstehen. Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen, planungsrechtlich ist das gesamte Areal zum heutigen Zeitpunkt nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Die Entwicklung von Baurecht soll hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" erfolgen.

Am 17. Januar 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Einige Tage später fand ein Scoping-Termin mit den stadtinternen Fachämtern, den Vorhabenträgern und deren Fachplanern insbesondere wegen des Lärmschutzes und der Erschließung statt. Ein Boden- und ein Baumgutachten wurden im Februar 2019 erstellt und es gab eine Informationsveranstaltung für Anwohner und Bürger. Grundlage war ein Bebauungsvorschlag vom Investor.

Im Verfahrensverlauf von Februar bis Juni 2019 wurde durch die Reduzierung auf 13 Wohneinheiten eine Weiterentwicklung zu Gunsten der Wohnqualität, der Einhaltung der Abstandsflächen und einer Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr (Ringerschließung) erreicht. Die Grundstücksgrößen und die Erschließungssituation wurden durch die Umstrukturierung des Straßenverlaufs positiv für die zukünftigen Bewohner verändert. Erste Überlegungen für die Energieversorgung wurden erarbeitet auf Grundlage dessen später ein Energiekonzept beauftragt wurde. Über diese Weiterentwicklung des Quartiers wurde im Juni 2019 im PBA berichtet, es gab jedoch für die Problematik des Schallschutzes nach wie vor keine Lösung.

Im Anschluss daran wurde das Büro LARS Consult in Memmingen beauftragt, neue Lösungen zu untersuchen und einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Drei Varianten wurden Anfang des Jahres 2020 vorgelegt und im Februar 2020 dem Planungs-

und Bauausschuss präsentiert. Entgegen der Empfehlung des Immissionsschutzes, eine Variante mit geschlossener Bebauung zu wählen, wurde Variante 2 als städtebaulich stimmigere Variante beschlossen. Diese sieht eine aufgelockerte Bebauung mit 9 Doppelhäusern also 18 Wohngebäuden vor, abgeschirmt zur Lenzfrieder Straße durch eine Lärmschutzwand, deren Wirkung jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Detail untersucht war.

Untersuchung des Immissionsschutzes
Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wurde Mitte Mai eine schalltechnische Untersuchung vom Büro em-plan in Augsburg erstellt, die dann von der Unteren Immissionsbehörde begutachtet wurde. Bei städtebaulichen Planungen wie hier die Entwicklung eines Wohngebietes ist eine schalltechnische Begutachtung auf Grundlage der „DIN18005 – Schallschutz im Städtebau" erforderlich. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nördlich verlaufende Lenzfrieder Straße, über die das Gebiet erschlossen wird, sowie die östlich verlaufende Autobahn A7 zu berücksichtigen. Die Doppelhäuser sind mit 2 Vollgeschossen geplant, mit einer Wandhöhe von ca. 6,70m. Die Ausführung soll in Passivhausbauweise erfolgen mit Lüftungsanlagen und schallgedämmten Fenstern.
Für die Beurteilung sind folgende Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei der Beurteilung von Schallimmissionen maßgeblich:

Reines Wohngebiet (WR): tagsüber 50 dB(A), nachts 40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA): tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)

In der Stadtplanung stellt der Schallschutz einen wichtigen Belang dar, die Zielsetzung ist daher die Einhaltung der Orientierungswerte, um die Erwartung eines angemessenen Schallschutzes zu erfüllen. Bei Überwiegen anderer bedeutender Belange kann bzw. muss der Belang des Schallschutzes abgewogen werden.
Ergänzend können die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden, auch wenn diese bei städtebaulichen Planungen nicht unmittelbar anwendbar ist. Sie findet Anwendung im Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Die in der Verordnung genannten Werte sind Grenzwerte, keine Orientierungswerte und liegen bei 59dB (A) tags und 49 dB(A) nachts für reine und allgemeine Wohngebiete.

In der schalltechnischen Untersuchung vom Fachbüro em plan wurden die Werte für verschiedene Szenarien ermittelt. Für das weitere Verfahren ist insbesondere die Betrachtung von Variante A nur passiver, kein aktiver Lärmschutz und Variante B passiver Lärmschutz mit einer 4m hohen Lärmschutzwand von Bedeutung. Die berechnete 4m Lärmschutzwand steht aufgrund der vier Bestandsbäume abgerückt von der Lenzfrieder Straße und entfaltet dadurch nicht den optimal möglichen Schutz. Mithilfe eines aktuellen Baumgutachtens sollte der Zustand der Bäume erneut überprüft werden, um eine ggf. mögliche Optimierung der Position der Lärmschutzwand zu klären.

In Variante A ohne aktiven Schallschutz wurden an den Gebäuden Werte bis zu 61,7 dB(A) tags und 53,7 dB(A) nachts ermittelt. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte im reinen Wohngebiet um bis zu 13,7 dB(A), im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 8,7 dB(A).

In Variante B mit Lärmschutzwand wurden Werte bis zu 59,6 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts ermittelt was einer Überschreitung um bis zu 12 dB(A) im WR bzw. 7 dB(A) im

WA entspricht.

Der Minderungseffekt einer 4 m hohen, von der Straße aus Baumschutzgründen abgerückten Wand liegt in Abhängigkeit der Immissionshöhe und -lage zwischen 0 und 9 dB(A). Im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße und in den Bereichen, in denen die Lärmsituation durch die Autobahn beeinflusst wird oder in denen -wie an der Westseite des DH 13/14- andere Abschirmungen wirksam sind, ist das lärmmindernde Potenzial gering. Bei einer Betrachtung der übrigen Fassadenseiten insbesondere auf Erdgeschoss- / Terrassenhöhe zeigt sich jedoch ein deutlicher Effekt. Hier können spürbare Verbesserungen zwischen 4 und 9 dB(A) erzielt werden. Diese Werte könnten durch eine optimierte Lage der Lärmschutzwand noch erhöht werden.

Bei der Planung neuer Wohngebiete ist §50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach Flächen so einander zuzuordnen sind, das schädliche Umwelteinwirkungen soweit möglich vermieden werden. Nach aktueller Rechtsprechung kann davon bei Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe in Einzelfällen abgewichen werden, wie z.B. im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung. Als gewichtiges Interesse kann auch die Erweiterung eines Ortsteils anerkannt werden, um damit dessen vorhandene Infrastruktur (z.B. ÖPNV, soziale Einrichtungen) mit zu nutzen. Wenn in diesen Fällen das Einhalten größerer Abstände zur Lärmquelle ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Zur Bestimmung gesunder Lärmverhältnisse sind die Orientierungswerte der DIN 18005 als Orientierungshilfe heranzuziehen. Je weiter die Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein und desto stärker müssen die baulichen und technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Eine auch deutliche Abweichung von den Orientierungswerten (in der Rechtsprechung sind Werte bis zu 10 dB (A) genannt) kann mit dem Gebot einer gerechten Abwägung vereinbar sein, insbesondere, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen rückwärtige Bereiche der Grundstücke oder anschließende Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Laut Rechtsprechung ist allerdings in diesen Fällen in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Im Baugebiet südlich der Lenzfrieder Straße wären selbst bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte noch wesentlich überschritten, könnten aber noch unter 10 dB(A) gehalten werden. Eine Anpassung der geplanten Nutzung mit Einbindung nicht störender Handwerksbetriebe, v.a. in den besonders betroffenen Gebäuden, wäre daher zu überprüfen. Als städtebaulicher Grund für die Ausweisung eines Wohngebietes kann neben der Schaffung von neuem Wohnraum auf die vorhandene Infrastruktur, insbesondere auf das intakte Vereinsleben verwiesen werden, welches durch die Ortsranderweiterung mit neuen Bewohnern im Stadtteil weiter erhalten werden kann. Diese Argumentation lag auch der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des FNPs 2009 zu Grunde.

Innerhalb der Gebäude kann durch Wohnraumorientierung und der verwendeten Außenbauteile sowie der Lüftungsanlagen der erforderliche Innenraumpegel nach Aussage des Lärmgutachters eingehalten werden. Es sollte geprüft werden, ob anstelle der West/Ost-Orientierung der besonders betroffenen Doppelhäuser 1-2 und 13-14 eine Nord-/Süd-Orientierung gewählt wird, um eine entsprechende Wohnraumorientierung und lärmabgewandte Außenbereiche festsetzen zu können.

Problematisch bleiben die trotz 4m hoher Lärmschutzwand nicht ausreichend geschützten Außenwohnbereiche der Doppelhäuser 1/2 und 13/14. Für diese Gebäude bleiben die Werte auf einem hohen Niveau bis zu 60 dB(A), die daran anschließenden Gebäude liegen nur knapp darunter mit Werten über 50 dB(A).

Städtebaulich isoliert betrachtet ist die Errichtung einer 4m hohen Lärmschutzwand am Ortseingang von Lenzfried nicht optimal. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Lenzfrieder Straße zusammen mit der Autobahn A7 liegt die Vorbelastung des Gebietes jedoch auf einem sehr hohen Niveau. Vor dem Hintergrund des nicht unerheblichen Minderungspotentials der Immissionswerte für die Erdgeschosse und die schützenswerten Außenbereiche ist eine Planung ohne Lärmschutzwand hinsichtlich einer fehlerhaften Abwägung als bedenklich einzustufen. Entsprechende Einwände von der unteren Immissionsschutzbehörde sind diesbezüglich zu erwarten.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung empfiehlt die geplanten Nutzungen zu erweitern, um ein allgemeines Wohngebiet festsetzen zu können. Aufgrund der geringeren Verbesserungen für die Obergeschosse der nördlichen Gebäudereihe ohne Berücksichtigung der Minderungseffekte für die Erdgeschosse und schützenswerten Außenbereiche soll aus städtebaulichen Gründen eine Planung ohne Lärmschutzwand entgegen der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde weiterverfolgt werden. In dem Fall ist eine Nord-Südausrichtung der Gebäude 1/2 und 13/14 zu prüfen.

Anlage:
-Präsentation