



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/136/2015/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.10.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	09.11.2015		öffentlich

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung der Stellungnahme der Bürger

Sachverhalt:

Gemeinschaftliche Stellungnahme der Bewohner Lohweg 25 (unterzeichnet von 17 Familien mit insgesamt 42 Familienmitgliedern)

- Im Haus ist bereits überwiegend Wohnnutzung vorhanden
- Nicht damit einverstanden, dass die Häuser ab Lohweg 25 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind
- Der Schutzwert des allgemeinen Wohngebietes sollte auch hier angesetzt werden

Bedenken der Anwohner

- Massive Beeinträchtigungen durch:
 - Lärmbelastung
 - Feinstaubbelastung
 - Zusätzlichen Verkehr
- Unzumutbare Lärmbelastung, da im Süden zum Lohweg bisher keinerlei Lärmschutzmaßnahmen geplant sind, im Wohngebiet Am Hart wird Lärmschutz durch Rückgebäude des geplanten Neubaus gewährleistet
- Voraussichtlich deutlich mehr Verkehr rundum das ehemalige AVON-Gelände durch Umfahren des Gebietes über die Straße am Lohweg
- Ansiedlung von Kinderkrippe, großem Spielplatz und Familien mit Schulkindern in diesem Areal, deren Sicherheit auf Straßen und Wegen zunehmend stärker gefährdet wird

Vorschläge zum Erhalt unserer Lebens- und Wohnqualität

- Passive Lärmschutzmaßnahmen treffen
- Geplante Grünstreifenverminderung zum Lohweg stoppen, statt dessen Grüngürtel verbreitern
- Schutzwerte des allgemeinen Wohngebietes einhalten
- In den Nachtstunden keinen LKW- und PKW-Verkehr im Gelände zulassen
- Geplanten Parkplatz direkt gegenüber des Gebäudes am Lohweg 25 an einem anderen Ort auf dem Gelände ansiedeln
- Option Tiefgarage nochmals prüfen (Bedenken zur Planung und Erweiterung durch Aufstockung der Parkplätze im Norden und im Süden wurden bereits in der Sitzung am 6.7.15 diskutiert)
- Für die Sicherheit unserer Kinder an der Kreuzung Lohweg/Am Hart Zebrastreifen/Ampel oder Schülerlotsen einsetzen (rechts vor links-Regelung bewirkt keine zuverlässige Sicherheit)

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude Lohweg 25 liegt im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohweg“. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 48 setzt für das Gebäude Lohweg 25 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dieser Bebauungsplan bleibt von dem hier gegenständlichen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 122 grundsätzlich unberührt.

Das Gebäude Lohweg 25 wird im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 122 als Gewerbegebiet eingestuft. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten können hier jedoch Beurteilungspegel von maximal 58,5 dB(A) tags und 43,5 dB(A) nachts auftreten. Diese Beurteilungspegel liegen 6,5 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für GE-Gebiete und noch 1,5 dB(A) unter den für Mischgebiete. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die vorhandene Wohnnutzung auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Gemengelage ausreichend berücksichtigt wurde und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Emissionskontingente sind durch die geplante Nutzung einzuhalten. Bei Errichtung eines Parkplatzes oder eines Parkhauses sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine geschlossene Fassade) zu ergreifen, um dieses sicherstellen zu können. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens kann festgestellt werden, dass eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebietes an die Planstraße West (Feldweg) mit einem lichtsignalgesteuerten Vollanschluss an die Staatsstraße geplant wird. Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 95% des gesamten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach Norden abgewickelt wird. Lediglich ein kleiner Teil von 5% wird über die Straße Am Hart nach Süden fahren. Dies entspricht bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet rd. 105 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) also rd. 50 Fahrzeugen am Tag. In der Morgenspitze sind rd. 10 Fahrzeuge zu erwarten, die das Planungsgebiet anfahren. Entsprechend ist eine spürbare Steigerung des Verkehrs nicht zu erwarten. Der Einsatz von Schülerlostern bzw. einer Ampel oder Zebrastrifen entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten und steht nicht im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Planung.

Es wurde eine Untersuchung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Feinstaubbelastungen im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte gem. 39. BIm-SchV deutlich unterschreiten. Gleiches gilt für die Stickstoffdioxidbelastung.

Der Grünstreifen nördlich des Lohwegs wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine Verbreiterung ist aufgrund der erforderlichen internen Erschließung und des bestehenden Tiefladehofes nicht möglich. Vorhandene Bäume im Südwesten des Planungsgebietes werden als zu erhalten festgesetzt sowie durch Neupflanzungen entlang des Lohwegs ergänzt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

In der Bauleitplanung werden die vom Gutachter ermittelten Emissionskontingente festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherstellen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)