



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/890

TOP 9

6. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Bereich südlich der Ellharter Straße, nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der bestehenden Wohnbebauung

A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Ellharter Straße 29 ist die Neuüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Es gilt für diesen Bereich der (seit 26.08.1974) rechtskräftige Bebauungsplan "Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer". Im Bebauungsplan ist speziell für dieses Grundstück ein reines Wohngebiet mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Da die Neuüberbauung eine dreistöckige Bauweise vorsieht und das Maß der baulichen Nutzung überschreitet, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ellharter Straße, die angrenzende Bebauung ist durch Wohngebäude und Gebäude der öffentlichen Nutzung gekennzeichnet. Südlich des Plangebiets schließt sich der Hoefelmayr-Park mit zum Teil sehr altem Baumbestand an. Zurzeit befindet sich auf dem Nordteil des Grundstücks Ellharter Straße 29 eine eingeschossige Stadtvilla mit Dachgeschoss (Walmdach), der südliche Teil ist als private Gartenanlage unbebaut. Auf dem Grundstück ist ebenfalls alter Baumbestand vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur-Nr. 2160/1 und 2160/3 vollständig (Vorhabensbereich, ca. 2.786 qm) sowie in Teilen die Flurstücke Nrn. 2462 und 2158/23 jeweils auf der Gemarkung Kempten mit einer Gesamtfläche von ca. 3751 m². Es sollen zwei dreigeschossige Baukörper mit einem gestaffelten Dachgeschoss und zugeordneter Tiefgarage mit insgesamt 25 Wohneinheiten entstehen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist speziell für das gegenständliche Grundstück ein reines Wohngebiet mit nur einem Vollgeschoss, Flachdach, GRZ 0,4, GFZ 0,5, maximale Kniestockhöhe von 0,4 m, Einfriedung mit maximal 1 m Höhe festgesetzt. Das Baufenster

ist großzügig und dem Bebauungsplan zu entnehmen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den rechtsgültigen Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Das Vorhaben des Architekturbüros Maucher und Höss überschreitet die bisherigen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans für das Grundstück in Geschossigkeit und im Maß der baulichen Nutzung, die bisher festgelegten Baugrenzen werden jedoch eingehalten. Die Baukörper des Bauprojekts sind geringfügig höher als die umliegende Bebauung, sie fügen sich in der Höhenentwicklung auch aufgrund der topografischen Situation ein. Die Bestandsvilla soll im Zuge der Neubebauung abgerissen werden. Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum in einem bereits vorgenutzten Bereich durch Nachverdichtung / Innenentwicklung.

Geplant ist ein reines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit reiner Wohnnutzung in zwei dreistöckigen Baukörpern in offener Bauweise und mit einer Tiefgarage. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgesehen. Die Planung sieht entsprechend dem Bedarf 27 Tiefgaragenstellplätze sowie zwei Hofstellplätze vor. Die Zu- und Abfahrt befindet sich direkt an der Ellharter Straße. Mit einem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen von ca. 25 bis 30 Fahrzeugen in den Spitzenstunden ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Ellharter Straße und des Anschlusses an das Grundstück gegeben ist.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird im Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) erfolgte zusammen mit Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange im März 2020.

Zum Themenbereich der Klimafolgenabschätzung ist festzustellen, dass die Planungen diesbezüglich anlagenbedingte direkte und indirekte Auswirkungen auf den Klimawandel mit insgesamt geringer Erheblichkeit haben. Durch Baumaßnahmen, für die Gebäude benötigte Baustoffe und aus Baustelle und zusätzlichen Wohnungen entstehende neue Verkehre resultiert zwar eine CO₂-Belastung. Durch die Nutzung der Innenentwicklung und die Stärkung bestehender Quartiere und Infrastrukturen ist diese jedoch angemessen zur Schaffung neuen Wohnraums. Im Detail gehen durch die Planungen einzelne Bäume verloren, für das lokale Kleinklima bedeutsame Grünflächen sind nur im sehr geringen Maß betroffen. Durch die Auflockerung des Gebäudebestands und die Festsetzung von Bepflanzungen erfolgen umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des gesamten Gebiets, die Tiefgaragendecke wird wieder begrünt. Es ist somit davon auszugehen, dass nach einer gewissen Entwicklungsdauer der Bepflanzung langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima entstehen, auch wenn an den Gebäuden selbst auf den geneigten Dächern / Dachterrassen keine Begrünung erfolgt. Voraussichtlich wird das Gebäude nach gesetzlichen Standards errichtet, eine Wärmeversorgung durch Gas ist angedacht.

Weitere Voraussetzung für die Realisierung des neuen Baurechts ist zudem ein Durchführungsvertrag. Der Vertrag ist parallel zum Bauleitplanverfahren und vor dem Rechtsstand nach § 33 BauGB zu schließen. Der Vertrag ist somit auch Bedingung für die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB.

Vertraglich zu regeln sind u.a.:

- - Kostenübernahme möglicher baulicher Maßnahmen für die Feuerwehruzufahrt über den bestehenden Gehweg
- - Kostenübernahme einer eventuell notwendigen Bushaltestellenverlegung
- - Kostenübernahme und Durchführung möglicher notwendiger Gehwegabsenkungen
- - Abstimmung möglicher baulicher Maßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr

Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Zeitraum 17. August 2020 bis 18. September 2020 vorgesehen. Im Anschluss daran ist bis voraussichtlich November 2020 der Satzungsbeschluss zu fassen.

A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4a Abs. 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2019 bis einschließlich 23.03.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 07/20 der Stadt Kempten (Allgäu) am 28.02.2020. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2020 im Zeitraum bis einschließlich 23.03.2020. Insgesamt wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Abwägung ist durch das Planungsbüro Kling Consult GmbH in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Kempten (Allgäu) erfolgt.

Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die *AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten*, weist mit *Schreiben vom 18. März 2020* darauf hin, dass die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgt wird. In dieses Netz kann aus einer benachbarten Trafostation eingespeist werden. Durch die Baumaßnahme werden elektrische Anlagen der *AllgäuNetz GmbH & Co. KG* tangiert bzw. gekreuzt. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten an ihren Anlagen werden gemäß Rahmenvertrag / Konzessionsvertrag durchführt und abgerechnet.

Die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Kempten, weist mit Schreiben vom 12.

März 2020 darauf hin, dass das bestehende Gebäude auf Flurnummer 2160/1 einen Erdgas-Netzanschluss hat. Eine Erdgasversorgung ist daher auch für die neue Bebauung grundsätzlich möglich. Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Es wird um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf sowie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten gebeten.

Die Polizeiinspektion Kempten (Allgäu), Kempten stellt mit Schreiben vom 20. März 2020 fest, dass seitens der Polizeiinspektion Kempten keine Einwände gegen die geplante Maßnahme bestehen, da die Ausfahrt der Tiefgarage ebenerdig erfolgt und davon ausgegangen wird, dass Sichtdreiecke erhalten/eingehalten werden,. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden die Sichtdreiecke an der Tiefgaragenausfahrt zur Ellharter Straße ergänzt.

Das Bauordnungsamt der Stadt Kempten weist mit Schreiben vom 09. April 2020 auf folgende Vorschriften hin: Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Bzgl. Barrierefreiheit sind der Art. 48 BayBO und die DIN 18040-2 einzuhalten. Die Erreichbarkeit der Gebäude sollte im öffentlichen Raum vollumfänglich barrierefrei möglich sein. Die barrierefreie Erschließung des zur Ellharter Straße orientierten Wohnhauses A darf mit einer eventuellen Rampe eine maximale Neigung von 6% aufweisen. Zusätzlich zur Tiefgarage ist für das Haus B ein barrierefreier Zugang von außen wünschenswert. Ab vier Wohneinheiten ist nach Art. 7 BayBO ein ausreichend großer Spielplatz zu errichten, Stützwände sind gemäß Art 6 (9) 3. BayBO bis zu einer Höhe von 2 m in den Abstandsflächen eines Gebäudes bzw. ohne eigene Abstandsflächen zulässig und die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) ist einzuhalten.

Die Vorgaben wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Die Untere Wasserrechtsbehörde, Kempten, stellt mit Schreiben vom 17. März 2020 fest, dass Niederschlagswasser, wie in der Nr. 4.2 § 11 der Bebauungsplan-Satzung beschrieben, möglichst flächenhaft oder in Mulden dem Untergrund zuzuführen ist, wobei die DWA-Regelwerke M 153 und A 138 zu beachten sind. Stellplätze und Zufahrten sollen so konzipiert werden, dass eine Versiegelung des Grundstücks geringgehalten wird. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser soll (ggf. über eine neu zu errichtende Regenwasser-Kanalisation) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist im Trennsystem in die städtische Kanalisation einzuleiten. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Weiterhin wird festgehalten, dass im Rahmen der Grundwassernutzung folgende Benutzungen erlaubnispflichtig sind:

- Bauwasserhaltungen, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer
- Baukörper oder Baugrubenumschließungen, die zeitweise oder andauerndes Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser verursachen
- Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser)

Die Ausführungen zu Schmutzwasser, Grundwasser und Trinkwasser sind als Festsetzungen bereits enthalten oder in übergeordneten Rechtsnormen geregelt. Die Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wurden in § 11 der Bebauungsplan-Satzung zu ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt, Kempten, stellt im Schreiben vom 17. März 2020 fest, dass Altlasten wie im Punkt 1.3 vermerkt im überplanten Gebiet nicht bekannt sind, das Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Kempten jedoch unverzüglich zu benachrichtigen sind, wenn bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen. Die Untersuchungen des Bodenaushubs sind wie, im Baugrundgutachten auf Seite 13 vermerkt, durchzuführen. Die Belange des Bodenschutzes werden in den Antragsunterlagen unter Punkt 4 ausreichend dargestellt. Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG.)

Wasserversorgung: Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser: Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten.

Die Ausführungen zu Altlasten, Wasserversorgung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind als Festsetzungen bereits enthalten oder in übergeordneten Rechtsnormen geregelt.

Die Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wurden in § 11 der Bebauungsplan-Satzung ergänzt.

Das Kemptener Kommunalunternehmen, Kempten weist mit Schreiben vom 17. März 2020 darauf hin, dass hinsichtlich der Abwasserbeseitigung derzeit nur das Flurstück 2106/1, über eine private Anschlussleitung auf die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Das Flurstück ist nicht satzungsgemäß erschlossen. Für die vorhandene Bebauung liegt ein Bestandsschutz vor. Für die beabsichtigte Bebauung ist die vorhandene Entwässerungsanlage nicht ausreichend und somit die Erschließung über den Bestand

nicht zulässig. Nach BauGB § 30 Abs. 2 ist die Erschließung (Abwasser) nicht gesichert. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Kemptener Kommunalunternehmen ist eine Sondervereinbarung „Anschluss nicht erschlossenes Grundstück“ erforderlich und ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Zu § 11 Versickerung von Niederschlagswasser merkt das Kemptener Kommunalunternehmen an, dass die Passage „Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist den bestehenden oder neu zu errichtenden Regenwasserkanälen zuzuleiten“ zu überarbeiten ist. Der Regenwasserabfluss ist auf max. 50 l/(s*ha) zu begrenzen. Hierzu ist ggf. eine Versickerungs- oder Regenrückhaltungsanlage vorzusehen. Ein Notüberlauf der Anlage in die Kanalisation ist nicht zulässig. Zur weitergehenden Abstimmung wird empfohlen zeitnah ein Entwässerungsbaugesuch beim Kemptener Kommunalunternehmen zu stellen.

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Sondervereinbarung „Anschluss nicht erschlossenes Grundstück“ zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Kemptener Kommunalunternehmen wird zur Kenntnis genommen. Der § 11 Versickerung von Niederschlagswasser wurde um die Begrenzung des Regenwasserabflusses auf max. 50 l/(s*ha) und die ggf. vorzusehende Versickerungs- oder Regenrückhaltungsanlage und die Nichtzulässigkeit eines Überlaufs ergänzt.

Das Amt für Tiefbau und Verkehr bittet in der Email vom 05. Juni 2020 darum, bei der Tiefgaragenausfahrt die Sichtdreiecke, auch auf den Gehweg, sowie zur besseren Sicht eine schräge Gestaltung des geplanten Mauerecks zu prüfen.

Der Zufahrt über den bestehenden Gehweg wird zugestimmt. Notwendige Verbreiterungen oder dergleichen sind vom Bauherrn zu zahlen und vor Ausführung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen. Notwendige Absenkungen des Gehwegs an der Ellharter Straße sind vom Bauherrn auszuführen und zu zahlen. Nicht mehr notwendige bestehende Absenkungen entlang der Grundstücksgrenze sind rückzubauen. Die Arbeiten sind mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abzustimmen. Muss die bestehende Bushaltestelle auf Grund des Bauvorhabens verschoben werden hat dies auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen

Die Sichtdreiecke an der Tiefgaragenausfahrt wurden in der Planzeichnung ergänzt. Nach Prüfung wurde in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr festgestellt, dass die erforderlichen Sichtfelder ohne weitere Anpassungen erfüllt sind.

Die Kostenübernahme eventueller baulicher Maßnahmen für die Feuerwehrezufahrt über den bestehenden Gehweg, eventueller notwendiger Gehwegabsenkungen und der eventuellen Bushaltestellenverlegung sowie die Abstimmung eventueller baulicher Maßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde (uNB), Kempten, Schreiben vom 16. April 2020 erklärt, dass Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG im Planungsumgriff nicht vorhanden sind.

Aufgrund der Habitatausstattung des Planungsgebietes sowie des geplanten

Eingriffsumfangs ist eine Betroffenheit streng geschützter Arten (Fledermäuse und Vögel) zu erwarten, die im artenschutzrechtlichen Gutachten dargelegt wird und z. T. in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Demnach ist das Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Fällung der vorhandenen Bäume auszuschließen, sofern die Fällungen und Abbrucharbeiten in der Winterzeit stattfinden, von einer qualifizierten Umweltbaubegleitung überwacht werden und ggf. bei Auffinden von Tieren entsprechende Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Vergleich zum relativ kleinen Planungsumgriff ist das Artenschutzgutachten sehr umfangreich. Es ist korrekt, dass der strenge Artenschutz direkt gilt und im Bauvollzug zu beachten sowie zu bewältigen ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es dennoch sinnvoll gewesen, das artenschutzrechtliche Gutachten vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen mit dem Ziel der Eingrenzung des Untersuchungsumfangs auf relevante Artengruppen. Weiterhin hätte die uNB statt einer reinen Potentialabschätzung auch eine Kartierung vor Ort vorgeschlagen, um die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Die lange Reihe von möglichen CEF-Maßnahmen, die zu ergreifen sind, sofern streng geschützte Arten im Bauvollzug aufgefunden werden, hätte dadurch konkreter gefasst und verkürzt werden können.

Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen, die gem. Gutachten zu ergreifen sind, wenn entsprechende Arten aufgefunden werden, sind z. T. nicht geeignet, das Lebensraum-Kontinuum zu sichern. Wenn z. B. eine Fledermaus gefunden wird, ist es für das Aufhängen einer Nisthilfe zu spät. Diese wird so kurzfristig nicht angenommen. Es wäre aus Sicht der uNB erforderlich, vorab Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Weiterhin sind an den neu geplanten Gebäuden Nisthilfen anzubringen.

Es ist davon auszugehen, dass die alte Villa von Fledermäusen genutzt wird. Insbesondere sommerliche Fledermausquartiere sind sehr wahrscheinlich. Ob es ein Winterquartier gibt, welches bei Abrissarbeiten im Winter problematisch wäre, sollte vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine qualifizierte Nachsuche abgeklärt werden. Wir bitten um eine Untersuchung des Gebäudes durch einen Fachmann auf Spuren von Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen. Daraus können die erforderlichen CEF-Maßnahmen besser abgeleitet werden.

Bezüglich der Avifauna ist von zahlreichen Brutvorkommen im Gehölzbestand auszugehen. Bei dem vorhandenen Baumbestand ist daher eine Winterfällung, wie in den Satzungsbestimmungen des B-Plan formuliert, in jedem Fall obligatorisch. Eine Sommerfällgenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Abbruch, Fällung im Winter, Baumschutz) sind zwingend einzuhalten.

Der Umfang der erforderlichen CEF-Maßnahmen: Anzahl von Nisthilfen für versch. relevante Artengruppen, die an den zu erhaltenden Bäumen bzw. an neuen Gebäuden anzubringen sind, ist in die Satzung aufzunehmen. Die Umweltbaubegleitung sollte nach Möglichkeit in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Festgesetzte Ausgleichsflächen werden durch den B-Plan nicht berührt.
Hinweise zu den Satzungsbestimmungen (Plan und Text)

- Es wird gebeten, o. g. Hinweise zu den Satzungsbestimmungen bezüglich Artenschutz zu beachten.
- Es sind keinerlei neue Bepflanzungen für die Neuanlage der beiden Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verfahren hierzu noch Festsetzungen aufgenommen werden.
- Die verpflichtende Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes ist in die Satzung aufzunehmen.
- Es wird vorgeschlagen, besonders wertvolle und erhaltenswerte Bäume innerhalb der Bindungsflächen als Einzelbaum in die Planzeichnung aufzunehmen (ggf. als Hinweis).
- Hinweise zum Baumbestandsplan
- Der vorgelegte Baumbestandsplan mit Vitalitätsbewertung ist begrüßenswert. Jedoch ist er nicht gut lesbar. Für den nächsten Verfahrensschritt wird um Vorlage eines übersichtlichen Baumbestandsplanes mit folgenden Inhalten gebeten:
- Bäume mit Umrandung der Krone darstellen
- Bäume innerhalb des Grundstücks plus alle betroffenen Bäume (Krone innerhalb Grundstück) außerhalb des Grundstücks (= städtische Bäume) darstellen
- Baumnummer jeweils am Stammfuß eindeutig zuordenbar
- nachvollziehbare Darstellung der Vitalität (für Bäume im Grundstück) und Kennzeichnung von Höhlenbäumen
- Darstellung der zu fällenden Bäume
- Darstellung des Baumschutzbereichs für zu erhaltende Bäume (tatsächlicher Kronenumgriff plus 1,5 m)
- Darstellung des Umgriffs der Festsetzung Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Bericht:

Im Rahmen erweiterter faunistischer Begehungen im Mai 2020 wurde das Gebäude auf Spuren von Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen sowie die vorhandenen Bäume auf Baumhöhlen untersucht. Es wurden dabei keine Hinweise auf Wochenstuben von Fledermäusen und nur ein Zwischenquartier einzelner Fledermäuse im Dachboden festgestellt. Der Abriss des Gebäudes wird aufgrund dessen als ohne zeitliche Einschränkungen durchführbar erachtet, sollte jedoch bei trockener Witterung stattfinden. Aufgrund des dauerhaften Verlustes des Quartieres im Dachboden wurde die Festsetzung ergänzt, dass sechs Fledermausfassadenquartiere an den neuen Gebäuden zu installieren sind.

Biotopbaumstrukturen und gefährdete Vogelarten wurden nicht festgestellt. Um generell Vogelbruten nicht zu stören bzw. zu vernichten wurde die Festsetzung ergänzt, dass von der Fällung der Bäume und der Abriss des Gebäudes außerhalb des Zeitraums Oktober bis Februar abzusehen sowie die von Nisthilfen für Gebäudebrüter an neuen Gebäuden

anzubringen sind.

Der Baumplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in Abstimmung mit der UNB um die Baumschutzbereiche (tatsächlicher Kronenumgriff plus 1,5 m) ergänzt.

Mit der UNB wurde abgestimmt, von der Darstellung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abzusehen und dagegen erhaltungswerte Bäume einzeln aufzunehmen.

Folgende Inhalte wurden als Festsetzungen aufgenommen:

- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen
- Der Abriss des Gebäudes darf ausschließlich bei trockener Witterung stattfinden
- An den neuen Gebäuden sind mindestens sechs Fledermausfassadenquartiere und vier Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren
- Je gefällttem Baum ist mindestens ein standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, mindestens ein Drittel davon I. Ordnung.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz stellt in seinem Schreiben vom 23. März 2020 Folgendes fest:

Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21 m). Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO). Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z. B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein. Bei der Planung ist ebenfalls die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

Die erforderliche Feuerwehrezufahrt führt über den westlich gelegenen privaten Gehweg. Die Brandschutzdienststelle weist in Ihrer Stellungnahme vom 23.03.2020 darauf hin, dass diese entsprechend den Vorgaben einer Feuerwehrezufahrt sicherzustellen, umzubauen und zu beschildern ist. Gemäß dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung,

Sachgebiet Liegenschaften, sind die Kosten für die Instandsetzung, -haltung und die entsprechende Dienstbarkeit durch den Vorhabensträger zu tragen. Zur rechtlichen Sicherung und zur Regelung im Durchführungsvertrag ist der Geltungsbereich entsprechend um die Feuerwehrezufahrt zu erweitern.

Bericht:

Der Geltungsbereich wurde um die Feuerwehrezufahrt über den westlichen Gehweg erweitert. Die Vorgaben wurden durch das Amt 66 für Tiefbau und Verkehr für die öffentlichen Verkehrsflächen geprüft, diese sind erfüllt und der Planung wird zugestimmt. Die Vorgaben auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Nutzung und Kostenübernahme die Feuerwehrezufahrt betreffend sind im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen mit Umweltbezug liegen zwischenzeitlich im Stadtplanungsamt vor:

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, April 2020
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt, März 2020
- Stellungnahme Untere Wasserrechtsbehörde, März 2020
- Stellungnahme Kemptener Kommunalunternehmen, März 2020

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, April 2020

B) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wird entsprechend der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“ – 6. Änderung wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben und Erschließungsplan beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, April 2020

Anlagen:

- Präsentation
- Bebauungsplanzeichnung
- Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Begründung zum Bebauungsplan
- Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)
- Baumgutachten vom 14.09.2016
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten vom 05.06.2020
- Fachbeitrag Artenschutz zur saP vom 10.06.2020
- Baugrundgutachten vom 13.02.2020
- Umweltbezogene Stellungnahme UNB