



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.11.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/954

TOP 3

**Bebauungsplan „GE-Riederau 1,,
im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände
des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße,
Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau
A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
B) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die Konversionsfläche im Bereich des Biomassehofes Kempten soll als gewerbliche Baufläche zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment entwickelt werden. Derzeit wird der Geltungsbereich als Lagerfläche von der Firma Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich ehemalige Bunkeranlagen (Munitionsdepot) der Bundeswehr, die derzeit an Dritte verpachtet sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In weiteren Bauleitplanverfahren (BP „GE-Riederau 2“, VBP „GE-Biomassehof“ einschließlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Riederau“) soll die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche auch als Ausweichfläche für den städtischen Bauhof sowie Entwicklungsflächen für den Biomassehof und des Vereins MSC Scuderia vorbereitet und geregelt werden. Die dafür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für die einzelnen Bauleitplanverfahren wurden von der Stadt Kempten am 01.08.2019 gefasst. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Dieser lag öffentlich im Zeitraum vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 aus. Parallel wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Riederau“ öffentlich ausgelegt. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der gesamten Entwicklungsfläche der Riederau im Parallelverfahren geändert. Der bisher als Waldfläche gekennzeichnete Bereich wird künftig als Gewerbe- und Ausgleichsfläche dargestellt.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt des Biomassehofes über den Riederauweg von Osten und ist damit günstig über die

bestehende Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zur Regelung der Zufahrtssituation vom Riederauweg im Bereich der Teilfläche Flurnummer 677/18 und Teilfläche Flurnummer 677/17 Gemarkung Sankt Mang wurde im Bebauungsplan der Zufahrtbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Biomassehofgrundstücks wurde zudem ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht festgelegt.

Der gemeinsame Erschließungsbereich der Grundstücksbereiche einschließlich des Zufahrtbereichs auf der Teilfläche von Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang wird künftig als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Damit sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebietes erfüllt. Zur Widmung des Bereiches ist ferner eine Zustimmung der Eigentümer im städtebaulichen Vertrag erfolgt. Die Baulast und die Verkehrssicherungspflichten gehen nach erfolgter Widmung auf die Eigentümer über. Der Teilbereich des städtischen Grundstücks Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang wird zudem an die Anlieger verkauft.

Ver- und Entsorgung:

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes übernimmt der Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) und der Stadt Kempten die Planung und Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung und an den öffentlichen Abwasserkanal auf seine Kosten. Regelungen dazu sind ebenfalls im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Festsetzungsumfang:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, dass eine angemessene Nachnutzung der Konversionsflächen ermöglicht wird. Dazu werden Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Grundflächenzahl sowie die Festlegung der überbaubaren Grundfläche (Baugrenze) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes nicht wesentlich erhöht. Dies wird auch durch die umfangreichen Entsiegelungsarbeiten im Bereich der Ausgleichsfläche im Westen erreicht, indem hier Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt sind. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde so festgelegt, dass eine Einbindung der Baukörper in die Umgebung sichergestellt werden kann. Zur Vermeidung eines negativen Kaufkraftabflusses aus dem Stadtgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment ausgeschlossen. Im Detail sind dazu weitergehende Regelungen – etwa zu den zulässigen Sortimenten - in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Diese werden über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück gesichert.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Die bestehenden Bunkeranlagen sind begrünt und mit Gehölzen bestockt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde am Amt für Landwirtschaft und Forsten Kempten sind die Gehölze außerhalb den Bunkern nach dem Bayerischen Waldgesetz als Wald einzustufen (Typ: Hartholzauwe junger Ausprägung). Mit der geplanten Gebietsentwicklung entstehen damit sowohl Eingriffe in Natur und Landschaft, als auch in Wald, für die ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht und dem Waldgesetz erforderlich werden. Dazu wurde im Westen innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 1,81 ha festgesetzt.

Für die geplante Gebietsentwicklung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Weiteres Vorgehen

Die für die Durchführung des Vorhabens erforderliche Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Der diesbezügliche Satzungsbeschluss soll im Stadtrat am 19.11.2020 erfolgen. Nach Rechtskraft der Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller“ und im Anschluss an die erfolgte Genehmigung der parallel durchgeführten 14. Änderung des Flächennutzungsplans kann voraussichtlich im Februar 2021 die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgen.

Da die Voraussetzungen des § 33 BauGB mit dem Erreichen des aktuellen Verfahrensstandes erfüllt sind, liegt Baurecht für das Plangebiet bereits zum heutigen Zeitpunkt vor.

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

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Kempten (Allgäu) am 07.08.2020.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.08.2020 zwischen dem 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020. Insgesamt wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Abwägung ist durch das Planungsbüro LARS 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 **Regierung von Schwaben** beurteilt in Ihrer Stellungnahme vom 17.09.2020 das Vorhaben positiv und stellt fest, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme vom Anbindegebot im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z), 7. Tiert gewährt wird und das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht entgegen steht. Weiter wird darauf hingewiesen, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist. Dies wird im Plangebiet durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten und der geringen Flächengröße der ausgewiesenen Bauflächen

sichergestellt. Auch bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes der Riederau wird dieser Sachverhalt beachtet und es werden bei Bedarf Festlegungen getroffen, um die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen sicher ausschließen zu können.

Das **Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Schwaben** verweist in seiner Stellungnahme vom 16.09.2020 auf die Schutzabstände zu den in den Bunkern gelagerten pyrotechnischen Gegenständen, die einzuhalten sind. Die betreffenden Bunker sind mittlerer Weile leergeräumt und werden nicht mehr genutzt, so dass die Einwände ausgeräumt sind.

Das **Wasserwirtschaftsamt** weist in seiner Stellungnahme vom 16.09.2020 darauf hin, dass eine Verwendung des Ausbausphaltes im Plangebiet nur dann zulässig ist, wenn dieser nicht einer hochwertigeren Verwertung in gebundenen Schichten des Straßenoberbaus zugeführt werden kann. Bei Einbau sind die erforderlichen Schutzabstände zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dies wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch den Bauherren beachtet. Mögliche Auflagen hierzu können ergänzend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Des Weiteren wird erneut auf die besondere Hochwassersituation im Plangebiet und die damit verbundenen Gefahren für bauliche Anlagen hingewiesen, die höhere Anforderungen an den Hochwasserschutz im Plangebiet auslösen.

Die Hochwassersituation und die daraus verbundenen höheren Schadens- und Gefährdungspotentiale für das geplante Vorhaben sind sowohl der Stadt Kempten, als auch dem Bauherrn bekannt. Insofern wurden bereits für das Vorhaben umfangreiche hydrogeologische und geotechnische Untersuchungen durch ein Fachbüro durchgeführt, um den Umfang der vorsorgenden Schutzvorkehrungen an Gebäuden im Plangebiet festlegen zu können. Aus diesem Grund wurde u. a. eine Unterkellerung im Plangebiet ausgeschlossen, außerdem wurde die zulässige Rohfußbodenhöhe über dem natürlichen Gelände festgelegt. Ein entsprechender Hinweis zum Hochwasserschutz wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten** stimmt dem vorliegenden Planentwurf zu, sofern durch den Rückbau der versiegelten Flächen in der Ausgleichsfläche die bislang unterbrochenen Auwaldflächen zu einer kompakten Einheit zusammengeführt und ökologisch aufgewertet werden. Dies wird durch die Planung und die festgelegten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche erreicht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass künftige Ausgleichsmaßnahmen für Wald hinsichtlich der weiteren Entwicklung in der Riederau nicht mehr möglich sein werden und dafür geeignete Ersatzaufforstungen im Auwaldbereich der Iller erforderlich sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei Bedarf im Zuge künftiger Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die **IHK Schwaben** äußert in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2020 keine Bedenken gegen die Planung, sofern der Bestandsschutz der am Standort bereits angesiedelten Gewerbebetriebe gewahrt bleibt. Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt durch Kaufkraftabzug zu erwarten.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor:

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** lehnt weiter in seiner Stellungnahme vom 21.09.2020 aus grundsätzlichen Erwägungen das Vorhaben ab. Die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.11.2018 und vom 30.03.2020 gegen die Herausnahme des Teilgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Iller und des im Arten- und Biotopschutzprogramm für Kempten bewerteten Schwerpunktgebietes für den Naturschutz werden aufrecht erhalten.

Des Weiteren wird der Ausgleich als nicht vollständig erbracht angesehen und es wird gebeten, die Ausgleichsflächenbilanzierung nach den gängigen Regeln des Leitfadens zu überarbeiten und nachvollziehbar darzustellen. Es wird angeregt, dass für Amphibien und insbesondere die europarechtlich geschützten Arten Laubfrosch und Kammolch nicht nur Überwinterungshabitate sondern vor allem Fortpflanzungshabitate angelegt werden sollen.

Für den Bereich Grünordnung wird angeregt, zusätzliche Maßnahmen zur möglichen Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik, eine Dachbegrünung und in beiden Fällen eine überdurchschnittliche Fassadenbegrünung festzusetzen. Sollte keine energetische Dachnutzung vorgesehen sein, so sollte eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Eine überdurchschnittliche Begrünung hält der BUND auch deshalb für erforderlich, weil ein erhöhter Versiegelungsfaktor (GRZ von 0,85) vorliegt. Beides sind Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes. Weiterhin wird die Durchgrünung des Parkbereiches für zu gering erachtet. Es wird angeregt, die derzeit geplante Anzahl (Schatten spendender und klimatisch und ökologisch positiv wirksamer Bäume) mindestens zu verdoppeln.

Sachverhalt:

Nach Rücksprache mit dem BUND Naturschutz wird zur Klarstellung eine Beschreibung des Ausgangszustands und der Aufwertungsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche mit thematischen Karten gemäß Leitfaden in den Umweltbericht eingefügt. Die in Frage gestellte ökologische Wertsteigerung der Ausgleichsfläche ergibt sich durch die Wiederanbindung der Gehölzflächen an den Riederauwald, die durch umfangreiche Entsiegelungen und den Rückbau der Einfriedung an der Westseite erreicht wird. Hierdurch entsteht ein räumlich-ökologisch zusammenhängender Waldbereich, der durch zahlreiche Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes (Zauneidechsen-, Reptilienhabitate, Brennenstandorte für Insekten und Vögel, Aufwertung eines Bunkers für Fledermäuse) aufgewertet wird.

Zum Ausgleichsflächenüberschuss ist anzumerken, dass sich dieser rein rechnerisch ergibt, wobei der Überschuss nicht für andere Vorhaben angerechnet wird. Die Ermittlung des Eingriffs im Umweltbericht erfolgte auf Basis des Angebotsbebauungsplanes auf Grundlage der darin getroffenen Festsetzungen. Eine konkretere Ermittlung des Eingriffsumfanges z.B. auf Basis einer Gebäudeplanung ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht möglich. Das Baufenster wird jedoch in die Darstellung der Ausgleichsbedarfsermittlung aufgenommen. In den Umweltbericht wurde zudem die gewünschte Beschreibung der Ausgleichsflächenbewertung nachrichtlich aufgenommen. Die erfolgte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und Bewertung wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet und so mitgetragen.

Zur Anregung zur Schaffung von Fortpflanzungshabitaten wird darauf hingewiesen, dass

neben der Schaffung von Überwinterungshabitaten zusätzlich die Anlage von wechselfeuchten Mulden auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgelegt ist. Für größere, dauerhaft wasserführende Gewässer besteht auf der Ausgleichsfläche kein Raum (Bunker, benötigter Platz für andere CEF-Maßnahmen), bzw. wären diese aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Grundwassersituation (arthesisch gespanntes Grundwasser) zu problematisch und aufwändig in der Herstellung. Die Verwendung von zusätzlichen künstlichen Materialien zur Abdichtung wie Teichfolien etc. scheiden auf einer ökologischen Ausgleichsfläche wiederum aus.

Die geforderten Festsetzungen von Photovoltaikanlagen und zur Dachbegrünung erscheinen für das Bauleitplanverfahren „GE-Riederau 1“ nicht zielführend. Im Plangebiet soll ein Gartencenter mit Pflanzenverkauf und Pflanzenanzucht angesiedelt werden, das ein Gebäude mit einem hohen Anteil an lichtdurchlässigen Glasdächern und transparente Wände erfordert. Ein Beitrag für den Klimaschutz wird im Plangebiet etwa durch die Umwandlung von Asphaltflächen in ökologisch wirksame Grünflächen und Wälder sowie durch den Vertrieb von Pflanzen und der Entwicklung und Aufzucht geeigneter Bäume für den Klimaschutz erzielt werden.

Die Begrünung des vorgelagerten Stellplatzbereiches wird durch entsprechende Festsetzung zu pflanzender Bäume sichergestellt. Eine noch stärkere Durchgrünung der Stellplatzfläche ist aus Gründen der benötigten und nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze nicht möglich.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die naturschutzfachlichen Belange zur Ausgleichflächenermittlung und -gestaltung, zur Grünordnung und zum Klimaschutz sind im Verfahren umfangreich und auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan „GE-Riederau 1“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2020 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Präsentation
- Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

- Verkehrsgutachten
- Hydrologisches Gutachten