



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.11.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/957

TOP 4

4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ Allgäu-Stift“ zwischen Rübezahlweg und Schumacherring

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

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.07.2020 die Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“ begutachtet. Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) folgte der Empfehlung durch Billigung der Auslegung in seiner Sitzung am 30.07.2020.

Städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" ist die Verbesserung der Daseinsvorsorge durch Erweiterung des Angebots durch ein Beratungs- und Therapiezentrum (BTZ). Hierdurch soll das Angebot für die Bevölkerung im Bereich Gesundheit, Erholung und Bildung verbessert werden. Durch die für das Gebiet bestehenden Bebauungspläne Nr. 562 "Südlich Leonhardstraße" sowie Nr. 562-1 "Südlich Leonhardstraße, 1. Änderung" und Nr. 562-3 "Südlich Leonhardstraße, 3. Änderung" ist das Planungsrecht für die angestrebte Erweiterung nicht gegeben, da ein Allgemeines Wohngebiet im vorliegenden Geltungsbereich festgesetzt ist. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Zentrums geschaffen werden, welches die Grundbedürfnisse "Arbeiten, Versorgen und Erholen" abdeckt.

Im Rahmen der weiteren Abstimmung mit den stadtinternen Behörden ergaben sich noch Änderungen im Satzungstext, die hier kurz aufgelistet sind. Die hier beschriebenen Änderungen stellen eine Konkretisierung sowie Klarstellung der Festsetzung im Bebauungsplan dar und üben keine nachteiligen Auswirkungen auf direkt Betroffene aus. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Dem Durchführungsvertrag als elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Julisitzung des Stadtrates bereits zugestimmt. Der Durchführungsvertrag bleibt in seiner damaligen, beschlossenen Fassung unverändert.

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

1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.08.2020 bis einschließlich dem 18.09.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 27/20 der Stadt Kempten (Allgäu) am 07.07.2020.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Die förmliche Beteiligung erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum zwischen dem 12.08.2020 bis einschließlich dem 18.09.2020. Insgesamt wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hier sind insgesamt 10 Stellungnahmen eingegangen, keine der Stellungnahmen ist abwägungsrelevant. Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die Regierung von Schwaben (Stellungnahme vom 01.09.2020) weist auf die Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie auf Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung hin. Um unkontrollierbare Entwicklungen hinsichtlich des Einzelhandels zu vermeiden, ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem Sondergebiet klar zu regeln. Die derzeit geplante pauschale Zulässigkeit von "sonstigen Einrichtungen für gesundheitliche, medizinische und therapeutische Zwecke" kann etwa auch Fachgeschäfte mit medizinischen Produkten umfassen, die gemäß vorliegendem Satzungsentwurf ohne Verkaufsflächenbeschränkung möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) die spezifischen Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sind.

In der gesamten Planung sind aufgrund der Größe der Flächen weder singuläre Einzelhandelsgroßprojekte noch eine Agglomeration von in der Summe als großflächig einzustufenden Einzelhandelsbetrieben zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser sieht im Rahmen des Betriebskonzeptes keinen Einzelhandel vor.

Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wird deshalb zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesentwicklungsprogramm Bayern um folgende Klarstellung ergänzt: *"Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Ziele 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) sind nicht Bestandteil des*

Vorhabens".

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 19.08.2020) weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt.

Die Stelle für Inklusion, Stadt Kempten (Stellungnahme vom 16.09.2020) regt an die Barrierefreiheit Auffindbarkeit, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit) gemäß

- UN – Behindertenkonvention
- Art. 4 BayBGG, Art. 48 BayBO
- DIN 18040, Teil 1 & 3
- DIN 32984, 32975, u. U. 32981 einzuhalten.

Die Stellungnahme zur Barrierefreiheit wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit werden bereits vollumfänglich eingehalten.

Die untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 22.09.2020) stellt fest, dass die bestehende Gehölzreihe entlang der Abfahrt vom Schumacherring im Zuge der Bauarbeiten nicht erhalten bleiben kann. Deswegen wurde in bereits im Entwurf für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss eine Neupflanzung von 6 Bäumen I. Ordnung sowie von 6 Bäumen II. Ordnung als Eingrünung entlang der Straße eingeplant. Auch der Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche wurde damals mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen als zu erhalten festgesetzt.

Ferner wird festgestellt, dass gesetzlich geschützte Biotope im Planungsumgriff nicht vorhanden sind. Ein Vorkommen streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten ist innerhalb des Geltungsbereichs potentiell in dem betreffenden, vorhandenen Baumstreifen zu erwarten. Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher die notwendigen Baumfällungen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Schutzgebiete befinden und dass rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich und ggf. angrenzend festgesetzte Ausgleichsflächen durch den vBP nicht berührt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichspflicht für die verursachten Eingriffe entfällt, weil der vBP im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde wurden wo notwendig bereits im Planungsprozess entsprechend eingearbeitet. Im vBP ist ein artenschutzrechtlicher Hinweis im Textteil I unter Ziffer 3.2 enthalten.

Die untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 16.09.2020) stellt fest, dass die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen in der Begründung des vBP ausreichend sind zur Gewährleistung von gesunden Arbeitsverhältnissen. Die genannte schalltechnische Untersuchung ist als Teil des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in die Planung eingeflossen und hierauf basierende Lärmschutz-Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Zudem wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen und diese wird auch unter den Anlagen des Bebauungsplanes geführt. Die schalltechnische Untersuchung liegt bei der Stadt Kempten ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Einsichtnahme bereit. Um den Umfang des Planwerkes möglichst übersichtlich zu halten, wird davon abgesehen, die schalltechnische Untersuchung als Teil des Bebauungsplanes zu führen.

Die untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 08.09.2020) stellt fest, dass zum Stichtag 08.09.2020 im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen.

Aufgrund von Kampfhandlungen im zweiten Weltkrieg wird trotzdem grundsätzlich die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit dringend empfohlen, wobei hierfür geeignete Fachfirmen zu beauftragen sind.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen. Bodeneinwirkungen sind so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

In diesem Sinne wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um die Besonderheiten des Bodens in die Planung einzubringen, abzustimmen und zu vertreten, wodurch auch für eine normgerechte und wirtschaftliche Ausführung gesorgt wird. Dabei soll sich die bodenkundliche Baubegleitung möglichst über alle Stufen der Realisierung des Bauwerks erstrecken, und zwar von der ersten Überlegung für eine Flächeninanspruchnahme, über die Realisierung des Bauvorhabens mit seinen typischen Bauphasen bis zur Nachsorge. Speziell sorgt die bodenkundliche Baubegleitung für die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodengefüges (Verdichtungen), Erosion und Stoffausträgen, Kontaminationen mit Schadstoffen, Vermischung unterschiedlicher Bodensubstrate sowie Beimengungen technogener Substrate.

Die genannten Anmerkungen beziehen sich auf unabhängig von diesem vBP geltende Gesetzestexte (z.B BBodSchG) und/oder müssen erst zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens beachtet werden. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen und die Hinweise zum Bodenschutz werden ergänzt.

Die Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 03.09.2020) merkt an, dass die BayBO einzuhalten ist und Themen des Brandschutzes mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (ABuK) abzustimmen sind.

Der Hinweis auf die Einhaltung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird zur Kenntnis genommen. Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung beteiligt. Die Belange der Feuerwehr "Löschwasserversorgung" und "Flächen für die Feuerwehr wurden bereits im Vorfeld mit dem planenden Ingenieurbüro abgestimmt und in den Entwurf zur Fassung vom 23.07.2020 eingearbeitet.

Das Wasserwirtschaftsamt (Stellungnahme vom 18.09.2020) weist darauf hin, dass Altlasten im Planbereich nicht bekannt sind. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 12 BayBodSchG Satz 1 u.2,) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Stadt) durchzuführen. Weiterhin sind laut Stellungnahme die Belange des Bodenschutzes und der Vermeidung von Bodenaushub in Punkt 3.2. ‚Bodenschutz‘ des BP ausreichend gewürdigt. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Private Trinkwasserversorgungen im Geltungsbereich sind der Behörde nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die städtische Kanalisation anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist laut Behörde vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Die bestehenden Anlagen sind mit den technischen Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 in Abstimmung mit dem KKK zu überprüfen.

Ferner bittet das Wasserwirtschaftsamt zu prüfen, ob der Stadt Kempten im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) eventuell ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist und ob demnach aufgrund des vorliegenden Vorhabens hierbei wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein könnten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den aus südöstlicher Richtung kommenden Heubach hingewiesen. Möglicherweise fließt dieser verrohrt durch den Geltungsbereich.

Ferner wird angemerkt, dass aufgrund der Hanglage bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten ist. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Tiefgaragen sowie Haus- und Terrasseneingängen. Aufgrund ihrer geringen Vorwarnzeiten wird empfohlen, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen von Anfang an zu berücksichtigen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Die genannten Anmerkungen beziehen sich auf unabhängig von diesem vBP geltende

Gesetzestexte (z.B. BBodSchG) und/oder müssen erst zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens beachtet werden. Es gibt keine Belange des Bodenschutzes und der Wasserversorgung, welche eine Änderung des vBP erfordern. Im Hinblick auf Niederschlagswasser werden entsprechende Anlagen mit den technischen Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 in Abstimmung mit dem KKU überprüft.

Die Stadt Kempten wird ferner intern Informationen über den möglicherweise durch das Plangebiet verlaufenden Heubach einholen. Maßnahmen werden ggf. in der Phase der Baugenehmigung ergriffen werden.

Wegen der umliegenden Gefälleverhältnisse sind nach derzeitigen Erkenntnissen für die Abfahrten zur Tiefgarage nur die Wassermengen aus den Abfahrtsflächen selber zu befürchten. Diese sind bei der Entwässerung mit dem 100-jährigen Regenereignis bei 5 Minuten ausgelegt. Diese werden über eine Hebeanlage mit zwei redundanten Pumpen an die Regenwasserrückhaltung des Gebäudes befördert. Um für den Fall des Stromausfalls einen Überschwemmungspuffer für die TG zu besitzen, wird der Schacht der Hebeanlage für das Volumen bei der Regenmenge $r(5,100)$ ausgelegt. Dies sind nach aktuellem Planungsstand ca. 3,2 m³. Zusätzlich sollen die natürlichen Lüftungsöffnungen der TG entsprechend bis auf ein überschwemmungssicheres Niveau ausgebildet werden.

Um den Eingangsbereich vor wildabfließendem Wasser aus nordöstlicher Richtung zu schützen werden die Außenanlagen dementsprechend so geplant und ausgebildet, dass die Entwässerung des Eingangs zuverlässig über den Regenwasserschacht erfolgen kann (Entwässerung/Eingang auf höherem Niveau). Dies geschieht allerdings erst ab Beginn des Baugenehmigungsverfahrens und werden dort ggf. entsprechend geprüft und behandelt. Weitere Vorkehrungen werden in der Außenanlagenplanung entsprechend mit berechnet und integriert.

Die Kemptener Kommunalunternehmen (Stellungnahme vom 24.08.2020) merkt an, dass Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Rigolen) nach Kenntnisstand der Behörde nicht vorhanden sind. Bei der Versiegelung zusätzlicher Flächen gegenüber dem Bestand ist eine Versickerung über Rigolen oder eine Regenrückhaltung mit Drosselablauf (ohne Notüberlauf) in den öffentlichen Regenwasserkanal erforderlich. Die Planung ist unter Anwendung der DWA-Regelwerke und in Abstimmung mit dem KKU durchzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Bei dem Regen- und Schmutzwasseranschluss handelt es sich um zusätzliche Grundstücksanschlüsse für welche eine Sondervereinbarung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen zu treffen ist.

Die Beachtung der oben gemachten Anmerkungen sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens und werden dort ggf. entsprechend geprüft und behandelt.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 16.09.2020) weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone befinden, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene

Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Beachtung der oben gemachten Anmerkungen sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens und werden dort ggf. entsprechend geprüft und behandelt.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" im Bereich zwischen Rübezahlweg und Schumacherring wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2020 mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Anlagen als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht
- Begründung
- Durchführungsvertrag
- Planzeichnung mit Satzung
- Präsentation
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten