



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.12.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/948

TOP 6

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 förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Bebauungsplanverfahren zur Bebauung des Grundstücks Ellharter Straße 29 mit zwei Mehrfamilienhäusern wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2019 begonnen und kann jetzt abgeschlossen werden.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum in einem bereits vorgenutzten Bereich durch Nachverdichtung / Innenentwicklung. Die Bestandsvilla soll im Zuge der Neubebauung abgerissen werden.

Geplant ist ein reines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit reiner Wohnnutzung in zwei dreigeschossigen 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.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurde im Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) erfolgte zusammen mit Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange im März 2020. Die förmliche Beteiligung fand zusammen mit der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange vom 17. August 2020 bis zum 18. September 2020 statt.

Zum Themenbereich der Klimafolgenabschätzung ist festzustellen, dass die Planungen diesbezüglich anlagenbedingte direkte und indirekte Auswirkungen auf den Klimawandel mit insgesamt geringer Erheblichkeit haben. 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. Es ist somit davon auszugehen, dass nach einer gewissen Entwicklungsdauer der Bepflanzung langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima entstehen.

Weitere Voraussetzung für die Realisierung von neuem Baurecht ist zudem ein Durchführungsvertrag. Der Vertrag wurde parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt und vor dem Rechtsstand nach § 33 BauGB beschlossen. Der Vertrag war Bedingung für die förmliche Beteiligung nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB.

Der Durchführungsvertrag regelt u.a.:

- Die Grunddienstbarkeit gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Mitbenutzung als Feuerwehrezufahrt
- Die Abstimmung baulicher Maßnahmen im öffentlichen Raum zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Tiefbau und Verkehr
- Die Pflichten des Vorhabenträgers:
 - o Kostenübernahmen: Errichtung Feuerwehrezufahrt auf Flurstück 2462 innerhalb des Geltungsbereiches gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan; Erhöhter Pflegeaufwand Baumpflege auf Kosten des jeweiligen Eigentümers; Schäden durch Mitbenutzung als Feuerwehrezufahrt; Etwaige Maßnahmen bei baulicher Umsetzung: Verlegung Bushaltestelle, Absenkung von Gehwegen; Nutzungsentschädigung über EUR 28.462,-
 - o Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von 4 Jahren nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung
 - o Räum und Streupflicht
 - o Schutz der Bäume auf dem angrenzenden städtischen Grundstück

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

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Kempten (Allgäu) am 07.08.2020.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Die Einwander 1 teilen mit Schreiben vom 18. September 2020 mit, dass der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine eingeschossige Bauweise vorsieht. Nun soll eine beschleunigte Änderung mit der Begründung erfolgen, dass auf diese Weise so dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Wohnraum wird geschaffen, aber ganz sicher nicht der so dringend benötigte, bezahlbare

für Familien mit Kindern. Bei zu erwartenden Preisen von 5000- bis 6000 EUR / qm und vermutlicher Werbung mit „Ruhiges Wohnen in Stadtvilla Im Park“ wird die Klientel eher bei betuchten Senioren aus dem Norden zu finden sein, die sich im Allgäu einen Alterssitz gönnen oder vielleicht noch bei DINKS. Zwei, drei und vier Zimmer Wohnungen ohne Keller und / oder Dachboden sind für Familien suboptimal. Es geht auch nicht darum, dass der Grundstücksbesitzer der Stadt Kempten (der ortsansässigen Bevölkerung!) den so dringend benötigten Wohnraum ermöglichen will, sondern hier stehen schlicht wirtschaftliche Interessen im Vordergrund. Legitim, aber muss dafür dieses wunderschöne, besondere Haus weichen und vor allem der wunderschöne, große, alte Garten gerodet werden? Es geht hier nicht um den Bau eines zusätzlichen Einfamilienhauses und die Entfernung eines oder zweier Bäume - wie ursprünglich vorgesehen - sondern um den Bau von 25 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen.

Wenn man sich die Mühe macht, die Baumkontrollblätter 1-16 von Herrn Meyer zu lesen, sind alle 16 als erhaltens- bzw. sehr erhaltenswert einzustufen. In diesem Gutachten Anhang S. 23 5. Anhang sieht man bestehenden Garten mit geplantem Gebäude hinterlegt; darauf kann man ersehen, dass keiner der Bäume die Baumaßnahmen überleben wird. Alle Bäume sind mindestens 25 und bis zu 70 Jahre alt. Auf Seite 12 Entwurf BLP Höfelmayrpark/Franzosenbauer 1. Planzeichnung ist lediglich 1 !!! „Baum zu erhalten“ in der südwestlichen Ecke eingezeichnet. Wie ist das zu verstehen? Und auch hier zeigen wieder die Tiefgaragenumrisse, dass die Eingriffe keinem Baum bekommen. Nachdem im Süden die Tiefgaragen/Hausgrenze nur ca. 5 m vom Grundstückszaun entfernt ist, werden auch die an das Grundstück angrenzenden städtischen Bäume die Tortur vermutlich nicht überleben.

Um das Ganze wirklich zu verstehen, muss man sich dringend ein Bild davon vor Ort machen; man kann sich nicht vorstellen, dass irgendetwas Grünes bleibt.

Der zweite störende Aspekt ist der gestalterische. „Die Baukörper sind geringfügig höher als die umliegende Bebauung, sie fügen sich in der Höhenentwicklung auch aufgrund der topografischen Situation ein.“ Sie sind aber höher und was ist geringfügig? Die im westlichen Bereich liegenden Gebäude sind wesentlich weiter von der Ellharter Straße entfernt. Das geplante jedoch ragt als ca. 15 m hohe Wand von der Straße aus nach oben. Niveau Straße + 2,80 m bis Grundstükniveau + 12,50 Gebäudehöhe. Die perfekte topografische Einbindung ist auch nicht ersichtlich. Das Grundstück steigt nach Süden an und dort steht noch etwas höher das 2. Haus. Wenn man schon nicht auf dieses 2. Haus verzichten will - was in dieser sehr gehobenen Wohnlage richtig und schön wäre, wäre es doch logisch und gestalterisch sehr viel schöner, das zweite Haus (auch analog zu den Häusern im Westen) nach Süden abzustufen, d. h. um ein Geschoss niedriger zu halten. Die Baukörper sind für diese doch markante Stelle (Parkeingang) viel zu massiv. Es wäre sehr viel gefälliger, beide Gebäude um ein, bzw. zwei Geschosse niedriger zu halten. Vermutlich kollidiert das mit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers, aber das sollte die bauplanerischen Entscheidungen der Stadt nicht tangieren.

Interessieren würde die Einwender 1 auch, inwieweit und wohin die Stützmauer erweitert werden muss. Wohin mit Schneemassen? Auf die gegenüberliegenden Parkplätze? Die werden wohl dringend von den Bewohnern gebraucht werden. Die Anzahl der Tiefgaragenplätze erscheint den Einwendern 1 für die avisierte Käuferschicht viel zu

gering.

Der dritte - und für die Einwender 1 unmittelbare und wichtigste Punkt ist ihre Zufahrt zum Haus während der Bauphase. Die Einwender 1 legen allergrößten Wert darauf festzustellen, dass diese Zufahrt sowohl für sie, als auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu jeder Zeit frei sein muss.

Die Einwender 1 stört nicht die Tatsache DASS gebaut wird, sondern WIE. Für die Größe des Grundstückes und die sensible Lage im Park ist die Bebauung zu intensiv.

Bericht:

Entwicklungsziel der Stadt Kempten ist u.a. die Schaffung von Wohnraum. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen bereits vorhandene Baugebiete nachverdichtet werden. Diesem städtebaulichen Ziel wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist bereits im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch mit flächenmäßig wesentlich größerem Baufenster. Die höhere Bauweise ermöglicht die Festsetzung reduzierter Baufenster und somit entsprechend größerer Freiflächen. Die für Wohngebiete vorgegebene maximale Grundflächenzahl von 0,4 bleibt davon unberührt und ist weiterhin eingehalten. Als Vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt dieser zudem die Abstimmung des konkreten Vorhabens mit allen zuständigen Behörden voraus und stellt damit sicher, dass das Vorhaben den rechtlichen Vorgaben entspricht.

Die Vorgaben und Ausgleichsmaßnahmen zum Baumschutz sind mit allen relevanten Behörden abgestimmt. Naturschutzrechtliche Belange sind berücksichtigt und innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Grünordnungskonzept u.a. mit der Pflanzung neuer Bäume festgesetzt. Sämtliche Bäume des umgebenden Hoefelmayr-Parks sind weiterhin geschützt und bleiben erhalten.

Die geplante Stützmauer befindet sich an der Lage der bisher bereits vorhandenen Stützmauer innerhalb des privaten Vorhabenbereichs. Der Straßenraum und somit die Schneeräumung sind daher nicht berührt.

Die Anzahl der Tiefgaragenplätze entspricht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Damit ist die bauordnungsrechtlich ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Stellplätzen gewährleistet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Zufahrt zum Haus des Einwenders 1 sichergestellt. Die Sicherstellung der Zufahrt zum Haus des Einwenders 1 während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern muss in der Baustellenorganisation berücksichtigt werden.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat stellt hierzu fest, dass die Vorgaben des Bebauungsplans umfassend abgestimmt und sinnvoll eingebunden sind sowie den planungsrechtlichen Vorgaben und Zielen der Stadt Kempten entsprechen. Änderungen am Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung ergeben sich daher keine.

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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 10.08.2020 im Zeitraum vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020. Insgesamt wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

15 Behörden haben sich nicht geäußert, 17 Behörden hatten keinerlei Anregungen bzw. lediglich Hinweise, die in die Begründung aufgenommen werden. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

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

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten nimmt mit Schreiben vom 25. August 2020 auf die Stellungnahme vom 18. März 2020 Bezug und teilt zudem mit, dass keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken vorliegen.

Stellungnahme vom 18. März 2020:

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.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten stellt mit Schreiben vom 8. September fest, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der abgegebenen Stellungnahme genannten wasserrechtlichen Belange in den Planungen, soweit aus der Auslegung ersichtlich, berücksichtigt wurden.

Die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Kempten, teilt mit Schreiben vom 17. August 2020 mit, dass die Stellungnahme vom 12. März 2020 weiterhin Gültigkeit hat.

Stellungnahme vom 12. März 2020:

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.

Das Kemptener Kommunalunternehmen, Kempten, verweist mit Schreiben vom 8. September 2020 auf die Stellungnahme vom 17. März 2020.

Stellungnahme vom 17. März 2020:

*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. Zu § 11 Versickerung von Niederschlagswasser merkt das Kemptener Kommunalunternehmen an, dass die Passage „Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist den bestehenden oder neu zu errichteten 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 einen Entwässerungsbaugesuch beim Kemptener Kommunalunternehmen zu stellen.*

Bericht:

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Sondervereinbarung „Anschluss nicht erschlossenes Grundstück“ zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Kemptener Kommunalunternehmen wurde in der Satzung unter 4.4 redaktionell als Hinweis ergänzt. Der § 11 Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits im Bebauungsplanentwurf um die Begrenzung des Regenwasserabflusses auf max. 50 l/(s*ha) und die ggf. vorzusehende Versickerungs- oder Regenrückhaltungsanlage ergänzt. Die Festsetzung zum Notüberlauf wurde ebenfalls bereits im Entwurf vor der förmlichen Beteiligung gestrichen.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten stellt mit Schreiben vom 8. September fest, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der abgegebenen Stellungnahme genannten wasserrechtlichen Belange in den Planungen, soweit aus der Auslegung ersichtlich, berücksichtigt wurden.

Das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Liegenschaften der Stadt Kempten weist mit Schreiben vom 3. September 2020 darauf hin, dass am privaten Wegegrundstück Flst.-Nr. 2462, Gem. Kempten, für den Vorhabenträger ein Geh- und Fahrrecht als Feuerwehrezufahrt eingetragen werden muss.

An das städtische Wegegrundstück Flst.-Nr. 2462, Gem. Kempten, grenzt ein privates Grundstück an. Die Bäume des Privatgrundstückes ragen sehr stark in die städtische Wegefläche. Zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt ist ein entsprechendes Lichtprofil gefordert. Hierfür ist eine Ausschneidung der Bäume erforderlich. Der Vorhabenträger

muss hierfür die Zustimmung des Eigentümers einholen. Sollte aufgrund der Nutzung des Weges ein erhöhter Pflegeaufwand (Verkehrssicherungspflicht aufgrund Feuerwehrezufahrt) der Bäume des Privatgrundstückes erforderlich sein, muss hierfür der Vorhabenträger sorgen.

Schäden, die am Weg aufgrund der Mitbenutzung als Feuerwehrezufahrt entstehen, hat der Vorhabenträger auf seine Kosten in Abstimmung mit dem Fachamt (Amt 66) zu beseitigen. Räum- und Streupflicht im Winter hat allein der Berechtigte des Geh- und Fahrtrechtes zu tragen. Sollte aufgrund der Nutzung des Weges als Feuerwehrezufahrt ein erhöhter Unterhaltsaufwand entstehen, ist dieser vom Berechtigten zu tragen.

Bericht:

Die Rechte und Pflichten der Nutzung des Flurstücks 2462 als Feuerwehrezufahrt sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die *Inklusionsbeauftragte (Referat 5) der Stadt Kempten* bittet mit Schreiben vom 7. September 2020 um Berücksichtigung der Barrierefreiheit (Auffindbarkeit, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit) gemäß UN-Behindertenrechtskonvention, Art. 4 BayBGG, Art. 48 BayBo, DIN 18040 Teil 1 & 3 etc. bei den weiteren Planungen.

Bericht:

Die Bitte um Berücksichtigung der Barrierefreiheit (Auffindbarkeit, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit) gemäß UN-Behindertenrechtskonvention, Art. 4 BayBGG, Art. 48 BayBo, DIN 18040 Teil 1 & 3 etc. bei den weiteren Planungen wird zur Kenntnis genommen.

Die *Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Kempten* weist mit Schreiben vom 8. September 2020 darauf hin, dass die vorgelegte Planung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen ist.

Zum Stichtag 08.09.2020 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.

Während des zweiten Weltkriegs wurde das nahe Umfeld des Planungsgebiets mehrfach durch alliierte Luftstreitkräfte bombardiert. Grundsätzlich wird daher die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit im Rahmen von Bauvorhaben dringend empfohlen, wobei hierfür geeignete Fachfirmen zu beauftragen sind. Entsprechende Informationen des bayerischen Innenministeriums können unter folgendem Link im Internet aufgerufen werden.

URL: <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064/> (Aufruf am 08.09.2020)

Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt. § 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen.

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.

Eine Möglichkeit dieses bodenschützende Planungsziel im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu konkretisieren, besteht darin durch entsprechende Regelungen in der Satzung einen bodenkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit einzubeziehen.

Durch die bodenkundliche Baubegleitung werden die Besonderheiten des Bodens in die Planung eingebracht, abgestimmt und 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.

Die bodenkundliche Baubegleitung zielt deshalb vor allem auf den Schutz vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen während eines Bauvorhabens ab, unabhängig von Umfang und Dauer des Vorhabens.

Speziell sorgt die bodenkundliche Baubegleitung für die Vermeidung von

- Beeinträchtigungen des Bodengefüges (Verdichtungen)
- Erosion und Stoffaustragen,
- Kontaminationen mit Schadstoffen,
- Vermischung unterschiedlicher Bodensubstrate sowie
- Beimengungen technogener Substrate.

Die bodenkundliche Baubegleitung unterstützt den Bauherren bzw. den Bauausführenden bei der

- Vorbereitung,
- Planung,
- Durchführung und
- Kontrolle

des Bauvorhabens und der Bauprozesse in Bezug auf bodenschutzrechtliche Aspekte. Für eine erfolgreiche bodenkundliche Baubegleitung werden folgende Kompetenzen erwartet:

- Praktische Erfahrung in Feldbodenkunde und Bodenschutz,
- Technisches und planerisches Fachwissen im Zusammenhang mit Bauprozessen und deren Wirkungen auf Böden,
- Kenntnisse des Boden- und Abfallrechtes,
- Kenntnisse der einschlägigen Normungen,
- Erfahrungen in Projektmanagement und
- Erfahrungen in Kommunikations- und Konfliktmanagement.

Die Ausführungen der Absätze Altlastenkataster und Bodenschutz unter Nr. 4.4 im Textteil des Bebauungsplans sind wie folgt abzuändern.

Altlastenkataster

Zum Stichtag 08.09.2020 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.

Während des zweiten Weltkriegs wurde das nahe Umfeld des Planungsgebiets mehrfach durch alliierte Luftstreitkräfte bombardiert. Grundsätzlich wird daher die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit im Rahmen von Bauvorhaben dringend empfohlen, wobei hierfür geeignete Fachfirmen zu beauftragen sind. Entsprechende Informationen des bayerischen Innenministeriums können unter folgendem Link im Internet aufgerufen werden.

URL: <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064/> (Aufruf am 08.09.2020)

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens auffälliger Geruch o.a. so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) auf Verlangen vorzulegen.

Mit den Ausführungen Bodenschutz im Entwurf der Bebauungsplansatzung unter 4.4 Hinweise und Kennzeichnung besteht Einverständnis. Zudem ist hier aufgrund der o. g. Ausführungen noch ein Abschnitt mit nachfolgenden Hinweisen aufzunehmen und vorn anzustellen.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht ungeprüft 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. Diese Abfalleigenschaft anfallenden Bauschutts ist erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) beendet, wenn mineralischer Bauschutt (Ziegel, Mörtel usw.) beispielsweise nach den Kriterien des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recyclingbaustoffen in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 untersucht wurde und aufgrund der Ergebnisse als Recyclingbaustoff verwendet werden kann oder ggf. einer abfallrechtlich zulässigen Deponierung zugeführt werden muss.

Bericht:

Die Stellungnahme wird in der Planung wie folgt berücksichtigt:

In den Hinweisen in Kap. 4.4 wurden redaktionell ergänzt:

- Unter Altlastenkataster:
„Zum Stichtag 08.09.2020 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.“
- Unter Bodenschutz:
„Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht ungeprüft 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. Diese Abfalleigenschaft anfallenden Bauschutts ist erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) beendet, wenn mineralischer Bauschutt (Ziegel, Mörtel usw.) beispielsweise nach den Kriterien des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recyclingbaustoffen in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 untersucht wurde und aufgrund der Ergebnisse als Recyclingbaustoff verwendet werden kann oder ggf. einer abfallrechtlich zulässigen Deponierung zugeführt werden muss.“

Die Untere Naturschutzbehörde (Amt 35) der Stadt Kempten stellt mit Schreiben vom 16. September 2020 folgendes fest:

Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Schutzgebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Aufgrund der Habitatausstattung des Planungsgebietes sowie des geplanten Eingriffsumfangs ist ein Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse und Vögel) zu erwarten.

Die Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 10.05.2020 hat nach einer Kartierung vor Ort ergeben, dass durch Einhaltung der in der Bebauungsplan-Satzung festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Diese beinhalten insbesondere die Rodung sowie den Gebäuderückbau in der Winterzeit, sowie die Nachsuche im Dachstuhl vor Abbruch des Gebäudes. Die Einhaltung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Festgesetzte Ausgleichsflächen werden durch den B-Plan nicht berührt.

Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, entfällt die Eingriffsregelung. Eine Kompensation des flächenhaften Eingriffs ist nicht erforderlich.

Fazit

Mit den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Bericht:

Die Zustimmung zu den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung ist bereits als Festsetzung in § 11 der Satzung enthalten.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer“ im Bereich südlich der Eilharter Straße, nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der bestehenden Wohnbebauung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2020 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung
- Textteil des Bebauungsplanes

- Begründung
- Gutachten – Spezieller Artenschutz vom 10.06.2020
- Gutachten – Baugrund/Entwässerung vom 13.02.2020
- Baumgutachten
- Vorhabens- und Erschließungsplan
- Präsentation