



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 30.09.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/046

TOP 10

15. Änderung Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf dem Flurstück 1893/2 in Kempten Sankt Mang soll auf einer derzeit als Bolz- und Spielplatzfläche genutzten Freifläche eine Wohnbebauung erstellt werden. Dabei soll ein kleinerer Teil im Westen des Flurstücks als Grünfläche mit Spielplatz erhalten und weiterentwickelt werden. Vorgesehen ist eine Mischnutzung von 50% sozial geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungen sowie 50% Eigentumswohnungen.

Für das Planverfahren wurde in den vergangenen Monaten ein Vorentwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet. Dieser Vorentwurf wurde im März 2021 gebilligt, eine frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 12. April bis 10. Mai 2021.

Die Plangemeinschaft UTA Architekten + Koeber Landschaftsarchitekten arbeiteten für den Vorhabenträger BSG Allgäu an der bestehenden Gebäudeplanung weiter und das Stadtplanungsamt erarbeitete in enger Abstimmung mit allen Beteiligten den Entwurf für den Bebauungsplan. Dieser umfasst einen Geltungsbereich von 1,54 ha. In 9 Gebäuden sollen ca. 74 Wohneinheiten entstehen; in den Gebäuden 1-8 sind verschiedene Wohnungstypen vorgesehen. In Gebäude 5 ist zusätzlich eine Ladeneinheit vorgesehen, die zur Nahversorgung (Bäckereifiliale oder ähnlich) des Quartiers dienen soll. In Gebäude Nr. 9 wäre je nach Bedarf eine dem Gebietscharakter entsprechende KiTa möglich, alternativ ist ebenfalls Wohnnutzung angedacht. Die Tiefgarage, die unter den Gebäuden 1, 2, 3, 5, 6 und 7 liegt, umfasst 83-85 PKW-Stellplätze (die Anzahl der Stellplätze hängt von der Fluchtwegeplanung in der Tiefgarage ab und ist noch nicht abgeschlossen); außerdem sind im Untergeschoss Fahrradstellplätze, Abstellräume, Technikräume und Räume für Abfalltonnen vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Festsetzungen sowie weitere Inhalte werden nun im Folgenden erläutert:

Art der baulichen Nutzung:

Der zu bebauende Bereich wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauGB festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

In den Auslobungsunterlagen für die Mehrfachbeauftragung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgehalten. Diese Zahlen werden analog in die Bebauungsplansatzung übernommen. Aus der Geschossflächenzahl ergab sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Diese sind ebenfalls festgesetzt: Die maximale Geschosshöhe beträgt vier Geschosse in Teilbereichen entlang der Breslauer Straße, ansonsten sind Gebäude mit zwei und drei Vollgeschossen festgesetzt, weitere Teilgeschosse aufgrund der Hanglage sind möglich. Um die absolute Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln und ein Einfügen der Kubaturen in den Stadtraum sicherzustellen werden die maximal möglichen Attikahöhen festgesetzt. Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen gesichert.

Stellplätze:

Für die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze gilt die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vom 16. Februar 2010, geändert am 20. Oktober 2015 (STABI KE 23/15). Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze können auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

Gehrechte:

Um eine adäquate Fußwegeverbindung sicher zu stellen werden unterschiedliche Fußwegeachsen im Quartier mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belegt.

Grün- und Dachflächen, Solarenergienutzung:

Für das gesamte Quartier wurde zeitgleich zur Gebäudeplanung eine Grünplanung entwickelt. Diese Freiflächenplanung mit Darstellung unterschiedlicher Frei- und Grünflächen und sowie Bäumen verschiedener Wuchsklassen wird im Vorhabenplan Teil der Bebauungsplansatzung. Für die Flachdächer wird, bis auf eine Ausnahme für untergeordnete Bauteile, eine extensive Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sollen sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade zulässig sein.

Immissionsschutz:

Für Aufenthalts- und Ruheräume mit Ausrichtung zur Breslauer Straße werden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Anforderungen an Bauteile für einen ausreichenden Immissionsschutz festgesetzt.

Weitere Festsetzungen sind dem schriftlichen Teil der Bauungsplansatzung zu entnehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Vorhabenplänen, der Bebauungsplanzeichnung, textlichen Festsetzungen, dem Durchführungsvertrag und der beigelegten Begründung. Der Durchführungsvertrag wird zwischen Vorhabenträger, der BSG Allgäu und der Stadt Kempten (Allgäu) im laufenden Verfahren ausgearbeitet und muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und auch vom Stadtrat beschlossen sein.

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

Für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wurde im März 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 12. April bis 10. Mai 2021.

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

- Einwender/in Nr. 1, Breslauer Straße 45
Stellungnahme vom 14.04.2021
- Einwender/in Nr. 2, Sligostraße 4
Stellungnahme vom 19.04.2021
- Einwender/in Nr. 3, Marktstr. 42, Weitnau
Stellungnahme vom 19.04.2021
- Einwender/in Nr. 4, Georg-Queri-Straße 16
Stellungnahme vom 29.04.2021
- Einwender/in Nr. 5, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 08.05.2021
- Einwender/in Nr. 6, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 08.05.2021
- Einwender/in Nr. 7, Neisser Straße 24
Stellungnahme vom 04.05.2021
- Einwender/in Nr. 8, Breslauer Straße 39
Stellungnahme vom 09.05.2021
- Einwender/in Nr. 9, Breslauer Straße 43
Stellungnahme vom 09.05.2021
- Einwender/in Nr. 10, Oskar-Maria-Graf-Straße 3
Stellungnahme vom 07.05.2021
- Einwender/in Nr. 11, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 10.05.2021/ Ergänzung am 11.05.2021
- Einwender/in Nr. 12, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 10.05.2021/Ergänzung am 11.05.2021
- Einwender/in Nr. 13, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 10.05.2021/Ergänzung am 11.05.2021
- Einwender/in Nr. 14, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 10.05.2021
- Einwender/innen Nr. 15, Breslauer Straße 41
Stellungnahme vom 10.05.2021
- Einwender/innen Nr. 16-50
Sammelstellungnahme vom 26.04.2021

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht unter anderem zum ruhenden Verkehr, zu Verkehrsbelastung und Lärmemission in der Oskar-Maria-Graf-Straße, zur Überbauung der Freiflächen, zum Bolzplatz und zur Reduzierung des Spielplatzes, einer befürchteten Wertminderung von Immobilieneigentum und weitere Themen. Aufgrund

des zahlenmäßigen Umfangs der Einwender/innen (50 Personen) und der teilweisen Überschneidung der Einwandsthemen werden im Vorlagebericht und Vortrag die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach Themen zusammengefasst und den Stadträten sowie der Öffentlichkeit erläutert. Die Abwägung zu den Themen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt über einen Beschluss.

a) Allgemeine Stellplatzsituation in der Breslauer Straße

Von unterschiedlichen Einwender/innen wird die sehr schwierige Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Breslauer Straße, umliegend um das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 1893/2, Gem. St. Mang, beschrieben. Die EinwenderInnen befürchten, dass sich durch die neue Bebauung mit ca. 74 Wohneinheiten die Situation nochmals deutlich verschärfen wird. Daher wurden von mehreren EinwenderInnen ein höherer Stellplatzschlüssel für die geplanten Wohngebäude gefordert, da der angesetzte Stellplatzschlüssel deutlich zu niedrig sei. Begründet werden die Einwände gegen den zu niedrig angesetzten Stellplatzschlüssel mit unterschiedlichen Argumenten (s. Schreiben).

BERICHT:

Im Vorentwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wurde in den textlichen Festsetzungen unter § 10 Stellplätze für die Bemessung der notwendigen Stellplätze die rechtsgültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) zu Grunde gelegt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die Garagen- und Stellplatzverordnung des Landes Bayern und gibt für Wohneinheiten sowie für andere Nutzungen einen stadtweit geltenden Stellplatzschlüssel vor. Die Bemessung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben erfolgte auf dieser Grundlage.

Für das Vorhaben ist ein baurechtlich notwendiger Stellplatzbedarf von 86 Stellplätzen gegeben. Der Stellplatzschlüssel aus der rechtsgültigen Stellplatzsatzung ist in der vorliegenden Planung eingehalten: Auf dem Vorhabengrundstück werden insgesamt 93 Stellplätze geschaffen, zusätzlich soll die Anzahl der öffentlichen Stellplätze an der Breslauer Straße mit einer Schrägparkzone erhöht werden. Die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben sind mehr als nachgewiesen, höhere Anforderungen an den Vorhabenträger führen zwangsläufig zu einer weiteren Verteuerung der dringend benötigten Wohnbauflächen.

Auch für den vorhandenen Baubestand auf der Ludwigshöhe wurden jeweils geltende Stellplatzsatzungen zu Grunde gelegt, das aktuelle Thema mangelnden Parkraums entsteht aus der Tatsache, dass wie in den meisten Quartieren Kemptens die baurechtlich notwendigen Stellplätze den Bedarf oft nicht decken bzw. pro Wohneinheit mehr Fahrzeuge vorhanden sind als Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. In Bebauungsplänen können höhere Stellplatzschlüssel für Wohnbauvorhaben gefordert werden, wenn sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Dies erscheint allerdings im weiteren Umgebungsbereich des Vorhabens nicht der Fall zu sein. Der Vorhabenträger schafft zudem bereits fast 10 % mehr Stellplätze als baurechtlich erforderlich, und um dem dringenden Bedarf an neuem kostengünstigen Wohnraum entgegen zu kommen wäre sogar eine Verringerung des aktuellen Stellplatzschlüssels empfehlenswert. Die Verwaltung empfiehlt daher, den vorgebrachten Anregungen der

Bestandsbewohnenden zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels für das Vorhaben nicht stattzugeben.

b) Schulweg und Fußgängersicherheit/ Trennung Fußgänger und KFZ-Verkehr

Einwendungen wurden zur Fußgängersicherheit in der Oskar-Maria-Graf-Straße vorgebracht. Die Sicherheit der Fußgänger in der Oskar-Maria-Graf-Straße sei durch die geplante Ausführung nicht ausreichend gewährleistet. Mit der Tiefgarageneinfahrt und den Stellplätzen entlang der Oskar-Maria-Graf ergebe sich ein höheres Gefahrenpotential für FußgängerInnen oder RadfahrerInnen. Seitens mehrerer EinwanderInnen wurde in einer Sammelstellungnahme beantragt, den Straßenraum der Oskar-Maria-Graf-Straße als verkehrsberuhigten Bereich festzulegen bzw. diesen entsprechend umzubauen.

BERICHT:

Von einer höheren Gefährdungslage durch die Stellplätze entlang der Oskar-Maria-Graf Straße wird nicht ausgegangen, da bereits jetzt (widerrechtlich) entlang der Westseite der Straße geparkt wird und sich durch das Vorhaben die Situation nicht verschlechtern sollte. Durch die Andienung der Tiefgarage wird sich die Fahrzeugfrequenz zwar moderat erhöhen, durch die übersichtliche einspurige Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nicht von einer zusätzlichen Gefährdung von FußgängerInnen und RadfahrerInnen auszugehen. Der Forderung den Straßenraum der Oskar-Maria-Graf Straße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen wird trotz der geringen Gefährdungslage entsprochen, um eine sichere, neugestaltete Verkehrsfläche ausbilden zu können. Die Darstellung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs mit aufgenommen, der Umbau wird im Durchführungsvertrag entsprechend sichergestellt.

c) Lage der Tiefgaragenzufahrt, höhere Verkehrsbelastung und damit verbundene Lärmimmission in der Oskar-Maria-Graf-Straße

Eine Vielzahl der EinwanderInnen erheben große Bedenken gegen die Tiefgaragenanbindung des Vorhabens über die Oskar-Maria-Graf-Straße. Die Erschließung der Tiefgarage von der Oskar-Maria-Graf-Straße führe zu einer deutlichen höheren Verkehrsfrequenz und hierdurch auch zu einer höheren belastenden Lärmimmission. Es wurde auch die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Breslauer Straße gefordert.

BERICHT:

Wie bereits beschrieben kommt es mit der Schaffung von ca. 83 - 85 Stellplätzen in der Tiefgarage zu einer moderaten Verkehrserhöhung in der Oskar-Maria-Graf-Straße. Im Rahmen der Vorplanung mit der Aufstellung der Auslobungsunterlagen wurde aus topographischen und verkehrstechnischen Gründen in der Auslobung der Mehrfachbeauftragung die verkehrliche Erschließung des Vorhabens über die Oskar-Maria-Graf-Straße empfohlen. Dies wurde beim vorliegenden Entwurf berücksichtigt und bereits auch so in die laufende Gebäudeplanung mit eingebunden. Die Änderung der Erschließung hätte hier den Verlust von mehreren Stellplätzen in der Tiefgarage

zur Folge da aufgrund der höheren Zufahrtsebene eine größere Rampenlänge benötigt werden würde. Ebenfalls würden bei einem Wechsel des Zufahrtsbereichs min. 2 öffentliche Stellplätze an der Breslauer Straße verloren gehen. Ergänzend zu dem Verlust einer für das Vorhaben hohen Anzahl an Stellplätzen ergeben sich zusätzlich bautechnische und wirtschaftliche Nachteile.

Durch die Verkehrserhöhung in der Oskar-Maria-Graf-Straße kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmimmission an den Gebäuden auf der Ostseite der Oskar-Maria-Graf-Straße. Diese Erhöhung wurde auch durch die Untere Immissionsschutzbehörde bestätigt. An einem Immissionsort wird der Grenzwert um 1 dB(A) überschritten. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Überschreitung des Wertes als sehr gering und damit hinnehmbar einzustufen, zudem ist nur eine Wohneinheit davon betroffen. Durch im Bebauungsplan geregelte Ausführungen der Zufahrtssituation und des Tiefgaragentors können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Beeinträchtigungen sind dem baulich höheren Aufwand und dem Stellplatzverlust im öffentlichen und privaten Bereich sowie der evtl. größeren Zahl von Betroffenen bei einer Verlegung der TG-Abfahrt an die Breslauer Straße gegenüber zu stellen.

In der Abwägung aller Belange wird vorgeschlagen, von einer Verlegung der Tiefgaragenabfahrt abzusehen.

d) Querschnittsveränderung Breslauer Straße

Mehrere EinwanderInnen äußern ihre Bedenken zur Reduzierung des Straßenquerschnitts an der Breslauer Straße. Die Verkleinerung auf eine Spur könnte zu Staubildung führen und im Winter wäre durch eingeschränkte Räumlichkeiten der Straßenverkehr maßgeblich beeinträchtigt.

BERICHT:

Mit der Reduzierung der Breslauer Straße auf einen Straßenquerschnitt von 3,50 Meter ist auf eine Länge von ca. 35 Metern kein Begegnungsverkehr mehr möglich. Dies ist allerdings bereits jetzt durch parkende Fahrzeuge auf der Straße oft gegeben. Es ist zu erwarten, dass die bauliche Verengung der jetzt durch Parkierung vorhandenen Verengung entsprechen wird und ebenfalls zur Reduzierung der Geschwindigkeit im Straßenraum dienen wird. Außerdem wird durch die Einspurigkeit eine leichtere und sicherere Quermöglichkeit für unterschiedliche Fußwegeverbindungen ermöglicht (Schulweg). Des Weiteren können mit dieser Planung mehr öffentliche PKW-Stellplätze im konkreten Teilbereich geschaffen werden. Von Seiten der Kemptener Verkehrsbetriebe- und Beteiligungs GmbH & Co. KG liegt eine Stellungnahme vor, dass gegen die Planungen keine Einwände bestehen. Eine Verjüngung der Fahrbahn auf eine Fahrspur ist zudem im Kemptener Stadtgebiet in Wohngebieten kein Einzelfall, es ist ersichtlich, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Winterdiensts führen. Die Behinderung durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge ist für kurze Zeit natürlich gegeben, gravierende Störungen sind allerdings nicht zu erwarten.

e) Bäckerei & Café

Durch mehrere EinwenderInnen wird gegen die vorgesehene Nutzung von Teilen des Erdgeschosses durch eine Bäckerei mit Steh-Café Beschwerde erhoben. Eine solche Nutzung würde die umliegende Wohnbebauung stören, da nächtlicher Lieferverkehr erfolgen werde.

Es liegen allerdings auch Stellungnahmen vor, mit der eine solche Entwicklung begrüßt wird.

Die vorgebrachten Inhalte bzgl. der benötigten baurechtlich notwendigen Stellplätze wurde unter a) mit behandelt. Die notwendigen Stellplätze sind im Stellplatznachweis für das Gesamtbauvorhaben abgedeckt.

BERICHT:

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde für Gebäude Nr. 5 eine Ladeneinheit vorgesehen. Diese Nutzung ist in einem reinen Wohngebiet zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dient. In der Vorhabenplanung wurde eine Einheit vorgeschlagen, die ausschließlich die Größe einer gebietsdienlichen Ladeneinheit erreichen kann. Eine gebietsunverträgliche Ladeneinheit könnte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens daher gar nicht zugelassen werden. Aufgrund der geringen Größe einer solchen Ladeneinheit ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu rechnen, sondern eher mit der Schaffung eines wohngebietsdienlichen Angebots, das im Sinne einer Verbesserung der Wohnumgebung zu begrüßen ist.

f) Ausschluss Läden und Handwerk + Zulassung von Gewerbe

Durch einen Einwender wird gefordert, dass die Festsetzungen ergänzt und die nach §3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Läden und Handwerksbetriebe, die zur Versorgung des Gebietes dienen, explizit ausgeschlossen werden.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit diesem Verfahren werden als Bebauungsplansatzung die Planzeichnung, die schriftlichen Festsetzungen sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dazugehörigem Durchführungsvertrag regelt detailliert die bauliche Entwicklung des Vorhabens und stellt mit dem Durchführungsvertrag die Ausführung in der in den Planunterlagen dargestellten Form sicher. Dies unterscheidet den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit von Angebotsbebauungsplänen, bei denen zum Zeitpunkt der Baurechtschaffung die zukünftige Bebauung noch nicht feststeht. Das Vorhaben dient der Entwicklung von Wohnraum und wird mit der gesicherten Schaffung von ca. 74 Wohneinheiten und einer Ladeneinheit der Anforderung gerecht. Da die Vorhabensplanung detailliert geregelt wird ist es nicht notwendig, die gebietsdienlichen Läden und Handwerksbetriebe explizit auszuschließen.

g) Erschließung KiTa und Abgrenzung der KiTa

Mehrere EinwenderInnen befürchten durch eine mögliche KiTa in Gebäude 9 des

Vorhabens eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs; auf der Oskar-Maria-Graf-Straße könne durch „Elterntaxi“-Verhalten ein Verkehrschaos entstehen. Auch bestehen Fragen zur Abgrenzung der KiTa und deren möglichen Freispielbereichen.

BERICHT:

Die mögliche Kindertagesstätte ist als gebietsdienliche Kindertagesstätte geplant und nicht als überörtliche Kindertagesstätte mit großem Einzugsbereich vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll vorrangig dem neu entwickelten Wohnraum und dessen unmittelbarer Umgebung dienen. Da die Entwicklung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt kann eine befürchtete Erweiterung der KiTa nur durch ein vollständig neues Verfahren umgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe der möglichen KiTa sind keine negativen Auswirkungen auf die mittel- und unmittelbare Umgebung und auch kein größeres Verkehrschaos zu erwarten. Der Frei-/Spielbereich wird wie üblich mit einem Zaun eingefriedet werden. Wird keine Kita entstehen oder die Kita aufgegeben, werden Wohnnutzungen folgen.

h) Spielflächen, Spielmobil, Bolzplatz, Rodelhang, Freiflächen, die überbaut werden

Durch mehrere EinwanderInnen wird der Verlust des Bolzplatzes, des Rodelhangs, des Platzes für das Spielmobil, allgemein der Verlust von Frei-, Spiel- und Grünflächen beschrieben und bemängelt, dass durch die Stadt und den Vorhabenträger keine adäquaten Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

BERICHT:

Richtig ist, dass durch die Bebauung der Fläche der Bolzplatz, Teile des Rodelhangs und auch (nicht hochwertige bzw. ökologisch bedeutsame) Grün-/Wiesenfläche verloren geht. Im Bereich des Vorhabens bestand bzw. besteht allerdings seit Jahrzehnten durch den Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Süd“ Baurecht. Dieses Baurecht hätte mit dem Bauvorhaben eines Sakralbaus auch bisher jederzeit abgerufen werden können. Auch hier wären die Spiel-, Frei- und Grünflächen in großen Teilen verloren gegangen.

Der Spielplatz soll am westlichen Rand des neuen Vorhabens erhalten und in Richtung Süden erweitert werden. Es befinden sich Bolzplätze in mittlerer Nähe, die bei zwar teilweise weiteren Wegen einen adäquaten Ersatz darstellen. Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen zwar Freiflächen verloren, bei städtebaulicher Entwicklung gilt allerdings der Leitsatz „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ - daher stehen der Planung mit dem bereits bestehenden Baurecht und der bereits bestehenden Erschließung keine städtebaulichen Themen entgegen. Eine Freihaltung der Fläche ist gegen die ebenfalls dringend notwendige Schaffung von Wohnraum abzuwägen, hier hat die Stadt Kempten sich bereits mit dem Aufstellungsbeschluss klar zu Gunsten des Wohnraums entschieden.

i) Eigene Wertstoffinsel

Ein Einwender regt in seiner Stellungnahme die zusätzliche Festsetzung einer Wertstoffinsel im Bebauungsplan an. Es wird befürchtet, dass mit der Neubebauung und der höheren Anwohneranzahl zur Überlastung der bestehenden Wertstoffinsel kommt und sich hierdurch negative Einflüsse auf die Anwohner ergeben.

BERICHT:

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die ZAK-Abfallwirtschaft GmbH beteiligt, hier kam keine Rückmeldung zu einer möglichen Notwendigkeit einer weiteren Wertstoffinsel im Bereich Breslauer Straße. Daher wird für die Neubebauung keine weitere Wertstoffinsel vorgesehen. Die Entsorgungszeiten an Wertstoffinseln ist auf den Tageszeitraum beschränkt. Durch diese Einschränkung ist nicht mit erheblichen Folgen aus der Nutzung der bestehenden Wertstoffinsel auszugehen. Eine weitere Wertstoffinsel für die bauliche Entwicklung ist daher nicht vorgesehen.

j) Planung von Einfamilien- und Reihenhäusern

Seitens der Einwender wurde eingebracht, dass sich eine Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern besser in die umliegende Bebauungsstruktur eingefügt hätte.

BERICHT:

Die Nachverdichtung der Fläche mit Einfamilien- und Reihenhäusern wurde bereits zu Beginn der Planungsphase seitens der katholischen Kirche als Grundstückseigentümerin nicht in Betracht gezogen. Ziel der Kirche war es, in Zusammenarbeit mit der BSG Allgäu dringend benötigten sozial geförderten Wohnraum, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu schaffen. Diese Zielsetzung konnten Einfamilien- und Reihenhäuser nicht erfüllen.

k) Altlasten Hausmülldeponie

Seitens Einwender/in wurde auf die ehemalige Hausmülldeponie im Planungsbereich hingewiesen und die Einsicht in ein zu erstellendes Bodengutachten gefordert.

BERICHT:

Von Wasserwirtschaftsamt und Unterer Bodenschutzbehörde wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ebenfalls auf mögliche Altlastenvorkommnisse hingewiesen. Ein Gutachten zur Bebauungsfläche wurde bereits erstellt und Auflagen und Hinweise zur Entsorgung von möglicherweise belastetem Material sind vorhanden. Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde wurden mit in den Satzungstext aufgenommen.

l) Wohnungswert

Eine Einwenderin beklagt in ihrer Stellungnahme einen möglichen Wertverlust ihrer Eigentumswohnung durch die Bebauung auf dem Nachbargrundstück.

BERICHT:

Ob für Wohnungen gegenüberliegend der geplanten Bebauung eine Wertminderung eintreten könnte ist nur sehr schwer einzuschätzen. Aufgrund der momentanen Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Kempten und Umgebung ist nicht mit einer negativen Auswirkung auf die Nachbarbebauung in der Breslauer Straße auszugehen.

m) Beteiligungszeitraum min. 30 Tage

Ein Einwender bemängelt die nicht eingehaltene Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen.

BERICHT:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 (1) BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit. Für diesen Verfahrensschritt sind keine bindenden Fristen im Baugesetzbuch verankert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“ Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breslauer Straße“ erfolgte für 4 Wochen (12.04.-10.05.2021) und wird daher auch mit 29 Tagen als ausreichend betrachtet.

n) Aufzug zur Hauffstraße

Ein Einwender fordert aufgrund der bewegten Topographie im Bereich der Neubebauung einen Aufzug (welche Form wurde nicht detailliert erläutert) um für gehbehinderte Personen den Zugang von der Hauffstraße zur Breslauer Straße zu vereinfachen.

BERICHT:

Aufgrund der bewegten Topographie im Bereich der Neuentwicklung ist eine barrierefreie Erschließung durch das private Quartier ohne technische Hilfsmittel nicht machbar. Diese Wegeachse ist momentan über die Grünfläche ebenfalls nicht barrierefrei nutzbar. Ein barrierefreier Anschluss der Fußwegeverbindung in Richtung Hauffstraße wäre sicherlich wünschenswert, ist aber ohne aufwändige technische Hilfsmittel nahezu nicht umsetzbar. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Die zwingende Durchführung einer solchen Maßnahme ergibt sich aus der Überplanung nicht.

o) Bäume im südlichen Freiraum

Eine Einwenderin stellte einen Unterschied zwischen den in nach Bebauungsplanzeichnung zu pflanzenden Bäumen und den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bäumen dar.

Der Einwand ist richtig, es gab eine Abweichung zwischen Bebauungsplanzeichnung und Freiflächengestaltungsplan (Vorhabenplanung). Die Darstellung der Bäume südlich Gebäude Nr. 9 wurde überprüft und in der Bauungsplanzeichnung berichtigt.

p) Landeplatz für Rettungshubschrauber

Durch zwei Einwender wird bzgl. der durch die Bebauung wegfallenden Möglichkeit eines Landeplatzes für den Rettungshubschrauber Beschwerde erhoben.

BERICHT:

Dieser Einwand ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen. Zur Personenrettung werden im Regelfall im Stadtgebiet keine Hubschrauberlandungen erforderlich, ein Anspruch auf eine Landefläche in der Nähe besteht nicht. Es ist richtig, dass mit der Bebauung des bestehenden Bolzplatzes eine mögliche Landefläche für den Rettungshubschrauber verloren geht. Im unmittelbar umliegenden Bereich befinden sich weitere Freiflächen, die gleichermaßen für eine ausnahmsweise Landung des Rettungshubschraubers geeignet sind.

q) Baustellenzufahrt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die jeweilige Zufahrt zur Baustelle noch nicht abgebildet. Einwände hierzu kamen seitens der EinwenderInnen im Rahmen einer Sammelstellungnahme.

BERICHT:

Die Lage der Baustellenzufahrt wird mit der Planung der Baustelleneinrichtung erfolgen. Ob und in wie fern hier die Oskar-Maria-Graf-Straße von Bedeutung ist kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht abgebildet werden. Die Planungen erfolgen durch den Vorhabenträger, notwendige Verkehrsflächen dürfen nicht eingeschränkt werden. Für eine einvernehmliche Abwicklung der Baumaßnahme wird dem Bauträger die Planung der Baustellenzufahrt und die Anbindung der Baustelle aus Richtung Breslauer Straße empfohlen.

r) E-Mobilität (GEIG)

Ein Einwender bemängelt die fehlende Beschreibung bzw. Einzeichnung von Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität nach Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

BERICHT:

Die Planung und Herstellung der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Inhalte des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen im Rahmen der Vorhabenplanung, wie vom Gesetzgeber festgelegt eingehalten werden. Sind aber Teil der Gebäudeplanung bzw. der Planung des technischen Gebäudeausbaus.

s) Abstand Grundstücksgrenze

Im Bereich der Georg-Queri-Straße wurde durch eine Einwenderin der Abstand zur neuen Bebauung und zur Grundstücksgrenze abgefragt.

BERICHT:

Der Grenzabstand der neuen Gebäude zum Grundstück des Fußweges entlang der Gebäude Georg-Queri-Straße 12-18 und Oskar-Maria-Graf-Straße 1-7 beträgt im Mittel ca. 9,0 Meter. Der Abstand Gebäudeaußenwand Gebäude 9 zu Gebäudeaußenwand Gebäude Georg-Queri-Straße 16 beträgt ca. 17,0 Meter. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO als nachbarschützende Norm sind zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum eingehalten. Nachbarliche Belange sind durch die Gebäudehöhe und durch den Gebäudeabstand daher nicht betroffen. Die Planung wurde ursprünglich auf Grundlage des Art. 6 der vorigen Bayerischen Bauordnung (1H-Regelung) entwickelt. Die Verkürzung der Abstandsflächen mit der Novellierung der Bauordnung auf 0,4H (die Abstandsfläche bemisst sich aus dem Faktor 0,4 der Wandhöhe) wurde hier nicht zur dadurch möglichen Nachverdichtung der Planung genutzt.

t) Geschossigkeit der Gebäude auf 3 Geschosse reduzieren

Durch die Einwenderin wird die generelle Reduzierung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse angeregt.

BERICHT:

Für das Vorhaben wurde seitens der Vorhabenträger im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung einer Bebauungsmöglichkeit für die Freifläche an der Breslauer Straße durchgeführt. Die Rahmenbedingungen der Auslobung wurden in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) entwickelt und anschließend an fünf Planungsgemeinschaften zur Ausarbeitung weitergegeben. Die fünf Arbeiten wurden daraufhin von einer fachkundigen Jury bewertet. Die teilweise viergeschossige Bebauung entlang der Breslauer Straße wurde hierbei eingehend begutachtet. Durch die bereits mehrgeschossige Bebauung an der Breslauer Straße im Bereich der Hausnummern 39-45 fügt sich auch gegenüberliegend eine teilweise viergeschossige Bebauung städtebaulich gut ein. Die gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen aus dem Auslobungstext wurden eingehalten und die gesamte städtebauliche Figur des Entwurfs fügt sich mit gestuften Geschossen harmonisch in die gegebene Topographie hangabwärts ein. Die Abstandsflächen der Gebäude sind eingehalten, daher sind nachbarschützende Belange von Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht negativ beeinträchtigt. Der Einwand zur Reduzierung der Geschosse wird aus vorig genannten Gründen nicht berücksichtigt.

u) Höhere Flächenversiegelung

Von zwei Einwendern wird Beschwerde gegen die höhere Flächenversiegelung durch die geplante Baumaßnahme erhoben. Nach deren Stellungnahmen sollten nur 7.600m² Flächenanteil aus dem Grundstück zur Bebauung zur Verfügung stehen.

BERICHT:

In den Auslobungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung wurde im Rahmen der

Grundlagenermittlung eine Fläche von ca. 7.600m² vorgeschlagen. Diese war jedoch nicht als bindend festgesetzt. Es stand den bearbeitenden Planungsgemeinschaften offen, die zu bebauende Fläche geringfügig zu arrondieren bzw. auf dem Grundstück neu zu verteilen. Dies erfolgte auch beim Siegerentwurf, der im Auswahlverfahren auch durch seine gut gestaltete Freiflächenplanung mit einem gemeinsamen Anger inmitten der Gebäude überzeugte. Aufgrund der guten Freiflächengestaltung wurde die geringfügige Erhöhung der Flächengrundlage zugestanden. Im Entwurfsprozess wurde diese bereits im Bereich des bestehenden Spielplatzes reduziert. Im Rahmen des Verfahrens werden die Richtwerte nach § 17 BauNVO eingehalten. Die angeführte höhere Flächenversiegelung ist städtebaulich vertretbar und im Hinblick auf die Aspekte der Innenentwicklung nachvollziehbar und zu befürworten.

Beschluss:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12. April 2021 im Zeitraum bis zum 10. Mai 2021. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 23 Stellungnahmen eingegangen. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

a) nicht-abwägungsrelevanten Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von folgenden Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange,

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)
- Kemptener Kommunal Unternehmen, Abteilung Wasser und Abwasser
- Amt für Brand und Katastrophenschutz
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise übernommen.

b) Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Verkehrslärm an der Breslauer Straße

Die Verkehrslärmimmissionen der Breslauer Straße wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“, der am 13.03.1981 Rechtskraft erlangte, nicht berücksichtigt. Über die Verkehrsbelastung der Breslauer Straße liegen jedoch Erkenntnisse aus den Jahren 1990 (Ordnungsamt, Abteilung Umweltschutz) und 2020 (Amt für Tiefbau und Verkehr) vor. Beide Zählungen deren

Ergebnisse sich nicht wesentlich unterscheiden (1734 Kfz/24 h, $p= 0,7\%$, 1644Kfz/24 k, $p= 2,2\%$), wurden im August durchgeführt, so dass die Zahlen wegen der Sommerferien tendenziell etwas zu niedrig sein dürften. Für die Lärmberechnung wird von 1800Kfz/24 h und einem Lkw-Anteil von tagsüber 2,2%, nachts 1% ausgegangen. Der Anteil der Motorräder wurde auf 3% / 0,5% geschätzt.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-7 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Hier sind als schalltechnische Orientierungswerte (OW) für ein Reines Wohngebiet folgende Werte genannt:

- tagsüber 50dB(A)
- nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehr herangezogen.

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Reine und Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt

- Tag 59 dB(A) und Nacht 49 dB(A)

Die Bemessung der Schallpegel entlang der Breslauer Straße an der Nordfassade von Gebäude 1 und Gebäude 5 ergab eine maximale Überschreitung der Grenzwerte tagsüber um 11 dB(A) und nachts um 12 dB(A).

BERICHT:

Die Überschreitung der Grenzwerte muss um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen gesenkt werden. Hierzu gab es Empfehlungen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde. Mit zwei Maßnahmen können diese deutlich gesenkt werden und gesunde Wohnverhältnisse in Ruhe- und Aufenthaltsräumen entlang der Breslauer Straße gewährleistet werden.

- Eine Geschwindigkeitsbegrenzung der Breslauer Straße auf Tempo 30, dies kommt ebenfalls der Beruhigung des Verkehrs, sowie der Sicherheit des Schulwegs, FußgängerInnen und Radfahrern entgegen. Die Reduzierung der Geschwindigkeit mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wurde bereits mit der Unteren Verkehrsbehörde abgestimmt. Diese kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Reduzierung der Geschwindigkeit reduziert die Lärmbelastung um ca. 2-3 dB(A).
- In § 10 Immissionsschutz der Bebauungsplansatzung wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist von keiner negativen Beeinträchtigung gesunde Wohnverhältnisse auszugehen.

Bereich Tiefgaragenzufahrt

Durch die Zufahrt zur Tiefgarage wird der gemäß DIN 18005 / TA-Lärm zur Nachtzeit geltenden Orientierungs- bzw. Richtwert am nächstgelegenen Immissionsort um 1 dB(A) überschritten.

BERICHT:

In Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde können die Emissionen, die bei der Zufahrt zur Tiefgarage entstehen mit folgenden Maßnahmen weitmöglich reduziert werden:

- Weitgehende Umbauung des Zufahrtsbereichs
- Tor und Betätigungsschalter sind im überdachten Zufahrtsbereich anzubringen
- Die Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.)
- Sicherstellung, dass sich das Tor automatisch nach Ein- und Ausfahrt schließt (ohne erneutes Anhalten)

Bei Berücksichtigung der Empfehlungen, die in den Hinweisen der Bebauungsplansatzung aufgenommen wurden, ist von keiner negativen Auswirkung auf den Immissionsort mit der geringen Grenzwertüberschreitung auszugehen.

Beschluss:

Der erfolgten Abwägung und den Maßnahmen zum Immissionsschutz wird zugestimmt.

Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren 15. Änderung „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die künftig voraussichtlich festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche wird die Grenze von 20.000 m² an überbaubarer Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreiten.

Ferner sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Verfahren kann daher gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls beschleunigt durchgeführt werden. Im Bauleitplanverfahren entfällt damit u.a. der Umweltbericht und der Eingriffsausgleich, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist nicht verpflichtend. Die in Teilbereichen abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage von § 13a BauGB ohne gesondertes Änderungsverfahren und ohne Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Das Bebauungsplanverfahrens der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, der Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.09.2021 mit den textlichen Festsetzungen, der Vorhabenplanung und beigelegter Begründung mit Anlagen beschlossen.

Anlagen:

- Festsetzungen
- Begründung
- Planzeichnung
- Tabelle eingegangener Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Präsentation