



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 09.12.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/097

TOP 1

Aufhebung des Bebauungsplans „Serrostraße" einschließlich der 1. Änderung (im Bereich Zucalliweg), 2. Änderung (im Bereich Zucalliweg Flst.Nr. 2472/43 (Gemarkung Kempten)) und 3. Änderung (südlich des Pfaudlerweges zwischen Serrostraße und Heussring)

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

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Bisheriger Ablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 den Einleitungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Serrostraße" einschließlich seiner drei Änderungen gefasst. Eine Vielzahl an Befreiungen in den vergangenen Jahren, u. a. von der Festsetzung der Geschossigkeit zeigt auf, dass der Bebauungsplan zeitgemäßen Anforderungen an Wohnen nicht mehr angemessen zu sein scheint. Der Bebauungsplan wurde daher insgesamt auf seine städtebauliche Notwendigkeit, Aktualität und zeitgemäßes Baurecht überprüft. Im Ergebnis wird der Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Parallel zur Aufhebung befindet sich der neue Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße" im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Serrostraße" und darüber hinaus in Aufstellung. Dieser neue Bebauungsplan soll den baulichen Charakter des Gebiets planungsrechtlich sichern und moderate Nachverdichtung zulassen. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Hermann-von-Barth Straße" wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.2020 gefasst.

Im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 14.12.2020 wurde der Vorentwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Serrostraße" einschließlich seiner drei Änderungen ausgelegt und zeitgleich wurden die Behörden beteiligt. Der Beteiligungszeitraum wurde aufgrund der Corona-Pandemie auf 6 Wochen verlängert, damit die Beteiligten aufgrund der aktuellen Umstände mehr und ausreichend Zeit haben eine Stellungnahme abzugeben. Das Ergebnis wird im Folgenden vorgestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Aufhebungssatzung nicht geändert.

Weiteres Vorgehen

Mit einer Billigung des Entwurfs der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Serrostraße“, einschließlich seiner drei Änderungen, kann die förmliche Beteiligung durchgeführt werden. Die öffentliche Auslegung soll parallel zum Verfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ erfolgen, da eine abgekoppelte Auslegung eine vorzeitige Planreife herbeiführen könnte. Diese vorzeitige Planreife würde für den Geltungsbereich bedeuten, dass dieser nach § 34 BauGB zu behandeln wäre. Hiermit wären Bauanträge nach dem Einfügen nach § 34 BauGB zu bewerten und dies könnte einen städtebaulichen Bruch für das Quartier bedeuten. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, die öffentliche Auslegung erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ stattfinden zu lassen. Diese Vorgehensweise sichert den Bestand und bringt das komplexe Aufstellungsverfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ und das Aufhebungsverfahren „Serrostraße“ wieder in die gleiche Zeitschiene.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 02.11.2020 und dem 14.12.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am Freitag, den 23.10.2020.

Es liegt keine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

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

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2020 im Zeitraum zwischen 02.11.2020 bis einschließlich dem 14.12.2020.

Insgesamt wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es sind 15 Stellungnahmen eingegangen, es liegt keine abwägungsrelevante Stellungnahme vor. Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die *Untere Immissionsschutzbehörde* weist in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2020 daraufhin, dass in der dritten Änderung des Bebauungsplans „Serrostraße“ Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurden. Es handelt sich um einen vorhandenen Lärmschutzwall und Festsetzungen zur Wohnraumorientierung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände, wenn rechtlich gesichert ist, dass die vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen nicht außer Kraft gesetzt werden ohne durch Anforderungen nach dem aktuellen Stand der Technik ersetzt zu werden. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Aufhebung der Planung kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgen. Die Sicherung des Lärmschutzes wird in der Planung des Bebauungsplans „Hermann-von-

Barth-Straße“ abgehandelt und entsprechend festgesetzt werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde wird in dem Bebauungsplanverfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ ebenfalls beteiligt werden.

Die *Untere Naturschutzbehörde* weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2020 daraufhin, dass in der dritten Änderung des Bebauungsplans Serrostraße eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt wurde. Diese Fläche ist mit einer Pflanzbindung eingetragen sowie als Ausgleichsfläche für den Bau des Geh- und Radweges auf der alten Bahntrasse Kempten-Isny im Bereich Dreifaltigkeitsweg bis Oberm Stadtweiher festgesetzt. Somit steht die Fläche im Ökoflächenkataster des LfU Bayern. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans fällt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung weg. Es ändert sich nichts am Status und der Bindung der städtischen Fläche als Ausgleichsfläche. Der neu aufzustellende Bebauungsplan muss die bestehende Ausgleichsfläche berücksichtigen und entsprechend festsetzen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplans Serrostraße kann erfolgen. Im neuen Bebauungsplan Hermann-von-Barth-Straße wird die Ausgleichsfläche wieder festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde wird in dem Bebauungsplanverfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ auch entsprechend beteiligt und eingebunden werden.

Das *Wasserwirtschaftsamt Kempten* gibt in seiner Stellungnahme vom 07.12.2020 zu mehreren Themen folgende Hinweise:

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen mit Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen. Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen.

Wasserversorgung

Die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur betroffen, wenn Ersatz- oder Neubauten erfolgen. Evtl. geplante Bebauung ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Belange des Gewässerschutzes sind nur betroffen, wenn Ersatz- und Neubauten erfolgen. Eine geordnete Abwasserentsorgung ist durch das Kemptener Kommunalunternehmen gesichert.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Dem Wasserwirtschaftsamt ist im Geltungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Dies bedeutet aber noch nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten, genau zu prüfen, ob hier auch im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung 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 und beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Es wird empfohlen das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des künftigen Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und die Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. Die Erkenntnisse der beauftragten Starkregenuntersuchung der Stadt Kempten ist heranzuziehen. Des Weiteren wird empfohlen, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Gewässerrückständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Erdgeschoss der Gebäude soll zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt wird gefolgt. Die Hinweise wurden in der Aufhebungssatzung aufgenommen und geprüft bzw. werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Hermann-von-Barth-Straße aufgenommen und weiter behandelt. Im Westen befindet sich der Steufzger Bach als Gewässer 3. Ordnung. Der Bach ist verrohrt, ständig wasserführend und verläuft unterhalb der Ringstraße. Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Aufhebung der Planung nach Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht anzunehmen.

Die *Inklusionsbeauftragte der Stadt Kempten* weist in ihrer Stellungnahme vom 19.11.2020 darauf hin, dass Planungen barrierefrei zu gestalten sind. Auch bei Aufhebung von Bebauungsplänen gilt es dies bestmöglich zu berücksichtigen. Die Prinzipien der Zugänglichkeit, Auffindbarkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen ist bei etwaigen weiteren Planungen und Entscheidungen zu beachten. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da bei der Aufhebung eines Plans keine Barrierefreiheit aktiv vorangetrieben werden kann, werden die Hinweise in die neue Bebauungsplanung einfließen. Die Inklusionsbeauftragte wird verwaltungsintern in dem Bebauungsplanverfahren „Hermann-von-Barth-Straße“ beteiligt werden.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen mit Umweltbezug liegen vor:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 07.12.2020
Auswirkungen auf alle Schutzgüter außer Sach- und Kulturgüter (Ausgleichsfläche)
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.12.2020
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärmschutzmaßnahmen)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 07.12.2020

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser (Altlasten, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer, wild abfließendes Wasser)

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

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.12.2020
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 07.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 07.12.2020

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Serrostraße“ einschließlich seiner drei Änderungen wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 09.12.2021 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die vom Stadtplanungsamt empfohlenen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt Kempten sollen als wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen:

- 211209_Serro_Teil_I_OeA_T
- 211209_Serro_Teil_II_OeA_T
- 211209_Serro_OeA_P
- Präsentation
- Umweltbezogene Stellungnahmen