



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 07.04.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/123

TOP 3

15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“; A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

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.

Der Bebauungsplan 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, jedenfalls werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück eingehalten (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.

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 BauNVO 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 wurden analog

in die Bebauungsplansatzung übernommen. Aus der Geschossflächenzahl ergab sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Diese sind ebenfalls festgesetzt: Die maximale Geschosszahl 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, wurden 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 sicherzustellen, 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 sowie Bäumen verschiedener Wuchsklassen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Vorhaben- und Erschließungsplänen, dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen, dem Durchführungsvertrag und der beigelegten Begründung. Der Durchführungsvertrag wurde zwischen Vorhabenträger, der BSG Allgäu und der Stadt Kempten (Allgäu) im laufenden Verfahren ausgearbeitet und muss vom Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss 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 September 2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung erfolgte vom

15. Oktober bis 29. November 2021.

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

Es liegen insgesamt sechs Schreiben/Stellungnahmen von insgesamt zehn Bürgerinnen und Bürger vor.

- a) Einwender/in Nr. 1, Hohenstaufenstr. 1, Miteigentümer Breslauer Straße 73
Stellungnahme vom 29.10.2021
- b) Einwender/in Nr. 2, Breslauer Straße 43
Stellungnahme vom 14.11.2021
- c) Einwender/in Nr. 3, Breslauer Straße 57
Stellungnahme vom 16.11.2021
- d) Einwender/in Nr. 4 & 5, Georg-Queri-Straße 22 & 24
Sammelstellungnahme vom 16.11.2021
- e) Einwender/in Nr. 6-9, Breslauer Straße 52 b & c
Sammelstellungnahme vom 04.11.2021
- f) Einwender/in Nr. 10, Oskar-Maria-Graf-Straße 6
Stellungnahme vom 28.11.2021

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht unter anderem zu Stellplätzen, zur Lärmimmission, zur Überbauung der Freiflächen, Gebäudehöhen, Abstandsflächen und weiteren Themen. Die Planinhalte bleiben nach Überprüfung und Abwägung der Anregungen und Einwände unverändert.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nachfolgend unverändert in den Vorlagebericht übernommen.

a) Einwender/in Nr. 1, Hohenstaufenstr. 1, Stellungnahme vom 29.10.2021

Stellungnahme:

„Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Miteigentümer des Anwesens in der Breslauer Str. 73, Flurstück-Nummer 1891/58. Aus meiner Sicht ist das Bauvorhaben nach aktuellem Planungsstand so nicht Genehmigungsfähig. Die Bauwerkeshöhe in Abhängigkeit zur Umgebungsbebauung ist zu hoch, insbesondere die Gebäude 1 und 5. Auf Plan-Nr. 724-15 ist beispielsweise die nordöstliche Ecke des Gebäudes 5 höchstens 1,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, und das bei einer Höhe von 10,5 m! Die nachträglich eingezeichneten schrägen Parkplätze auf der Gebäudelängsseite in der Breslauer Straße liegen voll auf der jetzigen Fahrbahn der Breslauer Straße und sind so also nicht umsetzbar. Sie scheinen nur eingezeichnet worden zu sein, um die Bedenken der Anwohner bezüglich des unterdimensionierten Parkplatzangebots zu zerstreuen. Um diese tatsächlich bauen zu können, müsste das Gebäude mindestens 5 m Richtung Süden rutschen. Aber selbst dann wären bei 10,5 bzw, 13,6 m Gebäudehöhe die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo nicht gegeben. In §20 des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans "Ludwigshöhe Süd" sind

zwar verminderte Abstandsflächen zur Beschlussfassung vorgesehen. Sollte dies so beschlossen werden, behalte ich mir den Rechtsweg mit allen aufschiebende Wirkungen vor. Bei Umsetzung der aktuellen Planung gäbe es z. B. auf unserem Grundstück in den Wintermonaten keine Sonne mehr. Ich schlage deshalb 2. Maßnahmen vor, um einen langwierigen Rechtsstreit zu verhindern: 1. Die Gebäude 5 und 1 rücken um mindestens 5 m Richtung Süden 2. Die Gebäude 5 und 1 werden um jeweils 1 Stockwerk niedriger ausgeführt. Ich möchte Sie bitten, meine Belange zu berücksichtigen."

BERICHT:

Die in der Stellungnahme beschriebenen Einwendungen zu Gebäudehöhen und Grenzabständen werden durch das nachbarschützende Recht, festgelegt in der bayerischen Bauordnung 2021 Art. 6 Abstandsflächen, geregelt. Das Bauvorhaben wurde auf die jeweiligen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken überprüft, die Vorhabenplanung hält die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vollumfänglich ein, somit sind nachbarliche Belange nicht berührt. Die aufgeführten Einwendungen werden daher nicht berücksichtigt.

Richtig ist, dass der Bebauungsplan innerhalb des Baufeldes abweichende Abstandsflächen festsetzt. Die Baugenehmigungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren gehört und es gab zu den abweichend festgesetzten Abstandsflächen keine Einwände. Da die abweichenden Abstandsflächen nur die zu errichtenden Gebäude betreffen und hier gesunde Wohnverhältnisse, Belichtung, Besonnung, ausreichende Belüftung sowie der vorbeugende Brandschutz nicht betroffen sind, werden auch hier keine Änderungen vorgenommen.

Die Parkplätze vor Gebäude Nr. 5 sollen aktiv zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die Reduzierung der Fahrbahnbreite im Bereich der Stellplätze auf eine Fahrspur wurde mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmt, soll zur Verkehrsberuhigung beitragen und setzt den Beschluss des Verkehrsausschusses vom 22.10.2014 zur Beruhigung und Umsetzung von Tempo 30 in der Breslauer Straße teilweise um. Zudem besteht jetzt bereits durch die derzeit dort in Längsfahrtrichtung abgestellten Fahrzeuge über längere Strecken eine faktische einspurige Fahrbahn. Der Einwand, die Stellplätze seien so nicht umsetzbar, kann also bereits durch den Status Quo widerlegt werden.

b) Einwender/in Nr. 2, Breslauer Straße 43, Stellungnahme vom 14.11.2021

Stellungnahme

Fällung von Berg-/Feldahorn

„Von Herrn [REDACTED] weiß ich, dass es mittlerweile eine Baumschutzverordnung in Kempten gibt. Was diese jedoch beinhaltet ist mir nicht bekannt. Ich gehe davon aus, dass jede Art von Bäumen erhalten werden sollen. Bei dem Neubauprojekt der BSG auf der Ludwigshöhe Süd Breslauer Straße soll ein gesunder alter Berg-/Feldahornbaum, Umfang in 1 m Höhe 137 cm, dem Neubau zum Opfer fallen. Nachdem ja bekannt ist, dass Bäume für das Klima durch die Umwandlung von CO2 äußerst wichtig sind, sollte dieser unter Naturschutz stehende Baum nicht dem Neubau zum Opfer fallen. Im Anhang habe ich ein Foto mit Standort von diesem prächtigen Ahorn angehängt.“

Bei dem Pilotprojekt werden auf der Westseite nächstes Jahr weitere Bäume gefällt werden, da es eine notwendige Änderung der Feuerwehrezufahrt bei Nord-Westseite des Pilotprojekts gibt. Herr [REDACTED]/Verwalter BSG hat uns bei der letzten Eigentümersammlung darüber informiert.

Bitte teilen Sie mir mit, was die beschlossene Baumschutzverordnung genau aussagt und lassen Sie im Stadtrat Kempten noch prüfen, ob dieser Ahorn nicht erhalten werden muß.

Lärmbelastung:

Im Internet ist die 15. Änderung des Bebauungsplans "Ludwigshöhe -Süd": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breslauer Straße" eingestellt. Bei der durchgeführten Simulation aufgrund der Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Bebauungsplänen wurde auf Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz Städtebau" eine Überschreitung des Lärms tagsüber von 11 dB(A) und nachts von 12 dB(A) ermittelt. Unter welchen Voraussetzungen - trockene und nasse Fahrbahn und auch winterliche Verhältnisse wurde die Simulation vorgenommen? Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde als Minderung der Verkehrslärmimmission zwar anerkannt, ist aber nicht zwingend bei einer Klage gegen die Temporeduzierung von 50 km/h auf 30 km/h haltbar.

Es sind bei dem Neubau zwar bautechnische Maßnahmen gegen die Lärmbelastung vorgesehen, vergessen wurde jedoch, dass gegenüber dem geplanten Neubau das Mehrfamilienhaus des "Pilotprojekt" steht. Der auftretende Schall breitet sich ja nicht nur in einer Richtung aus! In der Simulation wurde hier nicht darauf eingegangen. Auch die Abbildungen zur Lärmbelastung im Internet sind sehr ungünstig, da diese äußerst unscharf, beim näheren heranzoomen sogar gänzlich unleserlich sind.

Nennenswerte Dämpfungswerte werden erst ab einer Vegetationstiefe ab ca. 20 m erreicht. Die Pflanzung einer Hecke oder Baumreihe wäre als Abschirmung gegen Lärm hier akustisch weitgehend nutzlos. Es wird für die Betroffenen durch den bestehenden Sichtschutz nur eine günstige Wirkung erzielt.

Problemlösung:

Nur das geplante Haus Nr. 1 steht dem bestehenden Mehrfamilienhaus "Pilotprojekt" gegenüber und ist hier von der Schalllärmbelastung sehr stark betroffen. Ein Zurücksetzen dieses Hauses um **mehr** als 20 m von der Straße könnte dieses Problem vermutlich entzerren und der Ahornbaum könnte verbleiben."

BERICHT:

Die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Kempten ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03. Dezember 2021 in Kraft getreten. Hier sind im Geltungsbereich der Bauschutzverordnung Bäume mit einem Stammumfang von 80cm und mehrstämmige Bäume, wenn wenigstens einer der Stämme einen Umfang von mehr als 50 cm hat (detailliertere Angaben in der BaumSchVO, https://www.kempten.de/file/III-25_Baumschutzverordnung.pdf) geschützt. Der beschriebene Feldahorn wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits begutachtet und eine Fällung von der Unteren Naturschutzbehörde per

Stellungnahmen bewertet:

..." Aufgrund seines Stammumfanges von 135 cm in einem Meter Höhe fällt dieser unter den Schutz der Verordnung zur Sicherstellung des Baumbestands in der Stadt Kempten (Baumschutz-Sicherstellungsverordnung) vom 22.03.2021. Die Verordnung dient dem Erhalt von wertvollen Bäumen sowie der Umsetzung von Ersatzpflanzungen. Daher ist eine Befreiung von den Verboten der o. g. Sicherstellungsverordnung durch die untere Naturschutzbehörde notwendig. Für den betroffenen Feldahorn wurde durch die Graf Baumpflege GmbH eine Sichtkontrolle sowie ein Kurzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass der Baum Vorschädigungen besitzt und durch die vorgesehenen Baumaßnahmen weitere Schäden erleiden wird, sodass seitens der Graf Baumpflege GmbH eine Fällung empfohlen wird. Ein Baumbestandsplan wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf gefordert ist nicht Bestandteil der Antragsunterlagen zum Entwurf, unter Berücksichtigung der nun vorhandenen Informationen zum Baum kann aus Kulanz- und Zeitgründen jedoch darauf verzichtet werden.

Da insgesamt 41 Neupflanzungen im Geltungsbereich außerhalb des Straßenraums vorgesehen sind (9 Bäume der Wuchsklasse I, 18 Bäume der Wuchsklasse II und 14 Bäume/Großsträucher der Wuchsklasse III), ist die Baumbilanz (Gegenüberstellung der zu fällenden mit den zu pflanzenden Bäumen) überaus positiv. Die Zustimmung zur im Winter 2021/22 vorgesehenen Fällung des Feldahorns kann daher in Aussicht gestellt werden."...

Die Bewertung der Verkehrslärmimmission durch die Untere Immissionsschutzbehörde ergab, dass der Schallpegel entlang der Breslauer Straße an der Nordfassade von Gebäude 1 und Gebäude 5 eine maximale Überschreitung der Grenzwerte tagsüber um 11 dB(A) und nachts um 12 dB(A) beträgt. Hierfür wurden besondere Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan getroffen.

Mit der Neubebauung an der Breslauer Straße soll diese teilweise, jedenfalls im Bereich der Neuentwicklung mit einer Fahrspurreduzierung zur Zone 30 umgebaut werden. Durch die Reduzierung der Fahrspurbreite ist eine nachträgliche Erhöhung der zulässigen Geschwindigkeit auszuschließen. Der Umbau des Straßenraums folgt dem Beschluss des Verkehrsausschusses vom 22.10.2014 zur Beruhigung und Umsetzung von Tempo 30 in der Breslauer Straße und setzt diesen teilweise um. Durch die bauliche Entwicklung auf der Freifläche an der Breslauer Straße ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs auszugehen, daher ist auch nicht mit einer größeren Immissionsbelastung auf das „Pilotprojekt“ (Breslauer Straße 39-43) zu rechnen. Durch die Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 kann von einer Verbesserung der Verkehrslärmimmission auf das Pilotprojekt ausgegangen werden.

Der Anregung Gebäude Nr. 1 um mehr als 20 Meter (Richtung Süden) zu versetzen und den Feldahorn zu erhalten, sowie ggf. Verkehrslärmschutz zu verändern wird daher nicht gefolgt.

Die anstehenden Baumfällungen zur Verbesserung der Feuerwehrezufahrt am „Pilotprojekt“ befinden sich nicht im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum

Bebauungsplan, daher wurden diese Bäume nicht überprüft und eine Stellungnahme zu den zu fällenden Bäumen kann nicht getroffen werden.

c) Einwender/in Nr. 3, Breslauer Straße 57, Stellungnahme vom 16.11.2021

Stellungnahme:

„Ich weiß, dass in Kempten Wohnraum benötigt wird. Dennoch möchte ich mein Bedauern ausdrücken, dass die Wiesenfläche an der Breslauerstraße bebaut wird. Es ist wirklich ein schöner Grünfleck. Im Sommer für Kinder und Jugendliche ein Fußballspielfeld mit toller Atmosphäre - hochgelegen mit Bergblick. Im Winter ein idealer Rodelhang.

Ich habe von einem Modell in Vorarlberg gehört, bei dem Wohnraum in Altbauwohnungen in der Innenstadt untersucht wurde. Es stellte sich heraus, dass dort viel Leerstand. Vielleicht kann man so eine Untersuchung auch in Kempten starten.“

BERICHT:

Die Themen um Nachverdichtung und Versiegelung von Grünfläche wurden vollumfänglich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan erörtert, auf diese Argumentation und Abwägung wird verwiesen:

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.“

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde für das Innenentwicklungskonzept diesbezüglich recherchiert. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes hat sich in Kempten kein signifikanter Leerstand im Wohnungsbereich aufgezeigt.

d) Einwender/in Nr. 4 & 5, Georg-Queri-Straße 22 und 24, Stellungnahme vom 16.11.2021

Stellungnahme:

„Nachdem die KKU durch einen Anruf der BSG auf das Hochwasserproblem in der Georg-Queri-Straße aufmerksam wurde, stellte sich heraus, dass der Lösungsvorschlag seitens der BSG (s. Kostenvoranschlag Fa. Freudling) nicht rechtskräftig bzw. genehmigungsfähig ist. Unser Vorschlag, das Wasser in die Kanalisation abzuleiten wurde von der BSG vehement abgelehnt, ist aber lt. KKU die einzige und beste Lösung. Als Verursacher und auch als Betroffener muß u.E. die BSG größtes Interesse an einer Lösung des Problems haben.

Dafür noch einmal die Gründe:

- 1. Mit der Mülldeponie (Stadt Kempten) und dem Bau der Reihenhäuser (1982-1983 BSG) wurde die Fließrichtung des Oberflächenwassers aus dem im betreff genannten Grundstück verändert (s. Gutachten vom 16.11.1993 anl. Plan M1 Höhenlinien).*
- 2. Bei Starkregen fließt das Wasser nun auf die beiden Reihenhäuser Nr. 22 und Nr.24 zu. Dabei kann nur mit größtem Einsatz ein Eindringen des Wassers in die Wohnbereiche verhindert werden. Damit mussten wir uns im Sommer 2021 insgesamt 5 mal auseinandersetzen, davon gleich 2 mal nachts. Schließlich sammelt sich das Wasser vor dem Seniorenheim der BSG und bildet hier einen ansehnlichen Teich!*
- 3. Die vorgesehene Neubaumaßnahme der BSG lässt ein Ende der Bauzeit in 3-4 Jahren erwarten. In diesem Zeitraum kann ein Unwetter erheblichen Schaden anrichten*
- 4. Da zu vermuten ist, dass die Entwässerungsplanung von Anfang an fehlerhaft war, erwarten wir von der BSG einen endgültigen, wirksamen Hochwasserschutz, der nicht zuletzt auch in deren eigenem Interesse sein muß (s. Seniorenheim). Angesichts der vorgenannten Zeitspanne von 3-4 Jahren und der Zunahme von Starkregenereignissen muß eine schnelle Lösung gefunden werden, die sowohl während der Bauzeit, als auch danach einen ausreichenden Hochwasserschutz gewährleistet. Nach den bisherigen Erfahrungen versprechen wir uns eine Lösung nur, wenn an einem Ortstermin ein Vertreter der Vorstandschaft der BSG teilnimmt."*

BERICHT:

Bezugnehmend auf die Stellungnahme beinhaltet die Bebauungsplansatzung bei den Hinweisen Empfehlungen zu Hochwasserschutz und Starkregenereignissen. Abzugrenzen ist hier, dass es sich bei den Gebäuden Georg-Queri-Straße 22 & 24 um bereits bestehende Gebäude handelt, die durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser sowohl von der unbebauten Wiese sowie vom bestehenden Eigentümer-Fußweg bereits heute negativ beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Oberflächenwasser sollte sich zukünftig durch die Bebauung der Freifläche reduzieren, da eine Entwässerung von Grundstücken auf Grundstücke dritter nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu vermeiden/auszuschließen ist. Die Vorhabenträgerin muss daher sicherstellen, dass es auch während der Bauphase zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwesen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommt. Das Oberflächenwasser, das auch weiterhin über den Anwohnerweg in Richtung der Anwesen Georg-Queri-Straße 22 & 24 fließt und dort möglicherweise Schäden verursachen kann, wäre durch die Wegeigentümer zurückzuhalten bzw. unschädlich abzuleiten. Da sich die Wegflächen außerhalb des

Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden, können hier nachträglich keine Regelungen getroffen werden. Die Einwender/innen wurden hierüber seitens Stadtplanungsamt informiert.

e) Einwender/in Nr. 6-9, Breslauer Straße 52b und 52c, Stellungnahme vom 04.11.2021

Stellungnahme:

1. *„Die Stadt stützt das jetzige beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auf folgende Gesichtspunkte: Der bisherige Bebauungsplan hätte es auch ermöglicht, die Spiel-, Frei- und Grünflächen rechtswirksam teilweise zu eliminieren. Zu berücksichtigen sei auch der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.*

*Dieser Argumentation können wir uns nicht anschließen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Anforderungen an **gesunde** Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierbei auf das frühere Baurecht hinzuweisen und dies als Begründung für ein beschleunigtes Verfahren heranzuziehen, ist nicht überzeugend, da gerade die jetzige Bebauungsplanänderung Gelegenheit bietet, die planungsrechtlichen Bedingungen für die Freiflächen einschließlich Spielplätze zu optimieren. Diese Notwendigkeit ist heute aktueller als z. Zt. des vor mehreren Jahrzehnten initiierten Bebauungsplanes, da sich die bauliche Verdichtung im Bereich der Ludwigshöhe seither immens verstärkt hat und dadurch die Forderung nach der Beibehaltung der übrig gebliebenen Freiflächen verstärkt. Dies müsste zweckmäßigerweise im Rahmen eines Normalverfahrens geschehen. Der Einwand „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bedeutet keineswegs, dass in jedem Fall andere wichtige Belange – hier die wichtige Beibehaltung der Frei- und Spielplatzflächen – weichen müssen.*

Diese Frei- und Spielflächen sind als Oasen umso wichtiger, als die Breslauer Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.800 Kfz/24h, als 75 Kfz/1h, aufweist. Außerdem werden durch diese Straße die für eine Reines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte tagsüber um 11 dB(A) und nachts um 12 d(A) überschritten. Die Immissionen sind so bedeutend, dass zu diesem Verkehrsweg keine Fenster für Schlaf- und Ruheräume baulich gestattet werden sollen und alternativ Schallschutzfenster nötig sind.

2. *Was die Stellplätze anbelangt, so hat die Stadt Kempten lediglich die Schaffung von ca. 83 bis 85 Stellplätzen angekündigt. Wir bitten um eine präzise Ermittlung der nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kempten **erforderlichen** Stellplätze.*
3. *Auf Ziff. 4 der Ausführungen in unserem Schreiben vom 06.05.2021 wird Bezug genommen, die dortigen Feststellungen bleiben aufrechterhalten.*

Für das Haus 2 ist eine Attika von 734,10 als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der dortigen topographischen Verhältnisse wäre es sinnvoll das Höchstmaß auf 731,80 zu reduzieren. Eine frühere Planung, die im Stadtrat diskutiert und

freigegeben wurde, sah eine solche reduzierte Höhe vor. Die jetzige Erhöhung ist insbesondere durch die Tiefgaragenverschiebung nach Südwesten bedingt und lässt den Baukörper als viergeschossig und damit als sehr wuchtig erscheinen, weil die Tiefgarage an den Außenseiten in Erscheinung tritt. Denkbar wäre eine Absenkung der Tiefgarage in diesem Bereich, um eine Verbesserung der Gebäudeerscheinung zu erzielen. Dies war in dem ausgestellten Modell dargestellt.

Zu unserer Argumentation ist folgendes nachzutragen: Die Stadt selbst schreibt in ihrer Reaktion auf unsere Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, dass sie eine Absenkung der Tiefgarage nicht explizit benannt hat. Dazu ist festzustellen, dass die Erweiterung/Vergrößerung der Tiefgarage nach Süden/Südwesten zur Folge hat, dass die Gebäude Nrn. 2/3/6/7, die im Süden/Südwesten geplant sind, „hochgeschoben“ wurden. Das trifft insbesondere für das Haus Nr. 2 zu. Aus den ursprünglichen Schnitten und Ansichten ist zu ersehen, dass es hier um eine Höhendifferenz von mindestens 2,30 m geht. Die Attikahöhen wurden nach unseren Recherchen auf 734,10 m über N. N. hochgeschoben. Wir sind der Meinung, dass die bisher geplante Attikahöhe von 731,80 m N. N. eingehalten werden soll (siehe unser Schreiben vom 06.05.2021).

Das EG des Hauses 2 (am öffentlichen Gehweg) war ursprünglich fast eine Geschosshöhe tiefer als das EG des Hauses 1 (an der Breslauer Straße) geplant. Infolge der Vergrößerung der Spielfläche und dadurch verursachter Reduzierung des Gebäudes 1 wurde der Baukörper des Hauses 2 um den etwa entfallenden Baukörperanteil des Hauses 1 vergrößert, und zwar in Richtung Norden. Dadurch erfolgte der Aufsatz auf die Tiefgarage, was die bereits geschilderte Zunahme der Attikahöhe des Erweiterungsteils verursachte.

Die erhebliche Erhöhung der Attikahöhe muss auf das Maß reduziert werden, wie es vor der geschilderten Erweiterung des Hauses 2 ausgewiesen war. Nach unserer Auffassung kann dies entweder durch Verkleinerung des Baukörpers oder durch Tieferlegung der Tiefgarage im besagten Erweiterungsbereich des Hauses 2 erfolgen. Die Stadt hält zwar die Tieferlegung der Tiefgarage wegen enormen bautechnischen Aufwand, Lärm und Erschütterung für unzumutbar. Wir sind jedoch der Meinung, dass eine Tiefgarage zumindest im benannten Erweiterungsbereich des Hauses 2 ohne exorbitanten Aufwand durchführbar wäre. Dies wird dringend beantragt.

Sollten unsere Einwendungen nicht berücksichtigt werden, behalten wir uns die Einschaltung des Verwaltungsgerichts vor."

BERICHT:

Das Verfahren nach §13a Bebauungspläne der Innenentwicklung wurde seitens des Bundesgesetzgebers für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Baugesetzbuch aufgenommen. Bei der Maßnahme an der Breslauer Straße handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. In der Grundfassung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“ bestand Baurecht für einen Sakralbau, welches von der Grundstückseigentümerin nicht genutzt wurde. Nun wurde von der Eigentümerin ein Antrag auf Baurechtschaffung/ Bebauungsplanänderung gestellt. Diesem Antrag kam

die Stadt Kempten mit der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breslauer Straße“ nach. Die Verfahrensart nach §13a BauGB berücksichtigt die Anforderungen nach §1 Abs. 6 Nr. 1. BauGB an gesunde Wohnverhältnisse ebenso wie das Regelverfahren bei der Bebauungsplanaufstellung/ -änderung. Die Verfahrensart wurde richtig gewählt. Im Bebauungsplanverfahren für die 15. Änderung „Ludwigshöhe-Süd“ wurden freiwillig, wie im Regelverfahren vorgesehen, zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Bebauung der Grünfläche wurde bereits hinlänglich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgehandelt und seitens des Stadtrates abgewogen (siehe Bericht Punkt c)).

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt, diese beinhalten die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen von Schlaf- und Ruheräumen in Richtung Breslauer Straße.

In der Bebauungsplansatzung ist der Stellplatzschlüssel für die Bemessung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze unter §10 Stellplätze festgesetzt. Hier kommt die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) zur Anwendung. Die notwendigen Stellplätze müssen somit nach geltender Satzung auf dem Vorhabengrundstück eingehalten werden. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Der Stellungnahme liegen Anlagen mit Bildern eines veralteten Planungsstandes bei. Dieser Planungsstand wurde im Rahmen der Weiterentwicklung des Projektes auch auf Wünsche von Bürgerinnen und Bürger bereits verändert. Die im Vorhabenplan dargestellten Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen des aktuellen Planungsstandes sind nach Art. 6 Abstandsflächen der BayBO überprüft worden, hierbei wurde sichergestellt, dass die Abstandsflächen zu allen Nachbargebäuden eingehalten sind. Durch die Gebäudehöhen sind somit keine nachbarlichen Belange negativ beeinträchtigt oder betroffen. Die Einwendungen zu Gebäudehöhen wurden auch bereits im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung bewertet und durch den Stadtrat abgewogen. Den Einwänden einer Reduzierung der Geschossigkeit, Veränderung der Gebäudekubatur oder Tieferlegung der Tiefgarage wird daher nicht gefolgt.

f) Einwender/in Nr. 10, Oskar-Maria-Graf-Straße 6, Stellungnahme vom 28.11.2021

„zum o. g. Bebauungsplan erhebe ich fristgerecht folgende Einwände bzw. Bedenken:

Zunächst vielen Dank für die Ausführliche Darlegung zu meiner letzten Stellungnahme.

*Sicherstellung ordnungsgemäßer **Entsorgung von Altlasten im Erdreich auf betreffendem Grundstück s. o.:** Aus aktuellem Anlass, bitte ich die Stadt Kempten, den Bauträger und sämtliche Baumaßnahmen, insbesondere den Aushub, strengstens nach den geltenden rechtlichen Vorgaben der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, zu überwachen und zu kontrollieren. Immerhin war das Gelände zum Teil eine Mülldeponie. Jüngste Meldungen haben gezeigt, dass im Baugebiet Ludwigshöhe Nord, eben genau diese Vorschriften von den Bauträgern und ihren Subunternehmern nicht eingehalten wurden. Im Rahmen des Hortus Natura*

Projektes sind hier eben solche Verfehlungen ans Tageslicht befördert worden. **Methan und andere Treibhausgase** waren lange Zeit ein Thema auf der Ludwigshöhe, aufgrund der Nutzung als Mülldeponie. Nun stellt sich hier die Frage nach den Messungen, die die Konzentration solcher Gase auf dem Grundstück betreffen und inwieweit hier mit Entweichung bei der Bebauung zu rechnen ist. Die Offenlegung derartiger Ergebnisse wäre angemessen. Eine Entschädigung oder etwaige Kompensationsleistungen sollten hier, nach Prüfung, in Betracht gezogen werden.

Der von Ihnen angesprochene **Spielplatz** wird seitens der Bebauung verschmälert und folglich deutlich hanglastiger. Die bisherigen Spielgeräte eignen sich nur bedingt für eine Hangnutzung. Daher habe ich mich mit dem Thema Hangspielplatz näher beschäftigt. Einen sehr gelungenen Vorschlag (Spielplatz Hirshegg) habe ich angehängt. In meiner letzten Stellungnahme habe bereits auf die Entfernung von Bolz- und Sportplätzen hingewiesen. Nun sind in der Umgebung derartige Flächen verkleinert worden und sogar weggefallen. Ich würde Sie bitten, hier nochmals eine Prüfung vorzunehmen, denn Kinder weichen bereits, infolge dieser Entwicklung auf zukünftigen Baugrund aus, der zwangsläufig wieder für derart spielerische Zwecke wegfallen wird. Vielen Dank im Voraus für die Berücksichtigung meiner angeführten Bedenken und Einwände."

BERICHT:

Das Thema Altlasten wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes und auch seitens der Unteren Bodenschutzbehörde thematisiert und bereits in den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung bewertet. In Bezug auf mögliche Altlasten sind Hinweise in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

„Im Plangebiet sind im Bereich der Oskar-Maria-Graf-Straße Verdachtsflächen für Altlasten kartiert. Hier muss bei Erdarbeiten in den Verdachtsflächen mit besonderer Aufmerksamkeit die Bodenbeschaffenheit begutachtet werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten 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 Umweltamt auf Verlangen vorzulegen.“

Mögliche Entweichungen von Gasen (Methan & andere Treibhausgase) auf dem Baugrundstück sind derzeit nicht bekannt. Sollten hier im Rahmen der Baumaßnahmen Gasaustritte erfolgen, wären auch diese bei der zuständigen Behörde zu melden und weitere Maßnahmen mit der Fachbehörde abzustimmen.

In Rücksprache mit der Vorhabenträgerin soll im Rahmen der Umgestaltung des Spielplatzes ein ansprechender Ort mit passenden Spielgeräten erstellt werden. Der Vorschlag bzw. die Empfehlungen aus der Referenz werden hier gerne an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte bleiben unverändert.

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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 im Zeitraum bis zum 29. November 2021. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

a) nicht-abwägungsrelevanten Hinweise

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

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Wasserrechtsbehörde
- Referat 5 - Inklusion

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

Beispiele:

Untere Naturschutzbehörde

Eine eventuell notwendige Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass das Licht nur nach unten strahlt und nicht in die freie Landschaft, in Gehölze oder in den Himmel abstrahlt. Zur Verminderung des schädlichen Einflusses auf die Umwelt, insbesondere auf die Insektenwelt, sind Natriumdampflampen („Gelblicht“) oder warmweiße LED-Lampen (mit geringem Blauanteil) zu verwenden. Die Gehäuse der Lampen sind insektendicht zu gestalten. Die Leuchtmittel sind mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich zu verwenden.

Falls großflächige Glasfassaden vorgesehen sind, sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen (z. B. Markierungen mit Punkt- oder Streifenmustern).

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Emissionen, die bei der Zufahrt zur Tiefgarage entstehen, können mit folgenden Maßnahmen weitmöglich reduziert werden:

Mit einer weitgehenden Umbauung des Zufahrtsbereichs, Tor und Betätigungsschalter sind im überdachten Zufahrtsbereich anzubringen, Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.) und Sicherstellung, dass sich das Tor automatisch nach Ein- und Ausfahrt schließt (ohne erneutes Anhalten) können die Geräuschemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 07.04.2022 mit den textlichen Festsetzungen und den Vorhaben- und Erschließungsplänen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Präsentation
- Textteil 1 – Festsetzung
- Textteil 2 - Begründung