



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/168

TOP 3

**Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“,
im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg,
Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring;
A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 22.03.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring im Planungs- und Bauausschuss und am 31.03.2022 im Stadtrat vorgestellt und durch einen Mehrheitsbeschluss gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde anschließend im Zeitraum vom 19.04.2022 bis einschließlich 31.05.2022 öffentlich ausgelegt. Dabei wurden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung involviert. Die Anregungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 19.04.2022 bis einschließlich dem 31.05.2022, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 08.04.2022.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2

BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 19.04.2022 bis einschließlich dem 31.05.2022, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 08.04.2022. Insgesamt wurden 30 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

a) nicht-abwägungsrelevante Stellungnahmen

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

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Bayerisches Amt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Amt für Tiefbau und Verkehr – Abteilung Verkehrswesen, Straßenbau. Grün- und Freiflächenmanagement
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserschutzbehörde

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung übernommen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)

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 auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Zu der Thematik wildabfließendes Wasser/Starkregen sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der gerade jüngst von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Koordination Bauleitplanung – BQ

Im Umfeld des Baudenkmals D-7-63-000-90 („Ehem. Bauernhaus, sog. Franzosenbauer, zweigeschossiger Einfirsthof mit verputztem Fachwerk und flachem Satteldach, 18. Jh.“, FISTNr. 2326, Gmkg. Kempten), konnten in der Vergangenheit bei Bodeneingriffen archäologisch relevante Befunde festgestellt werden. So stieß man 1988 unter anderem auf eine hölzerne Deichelleitung der frühen Neuzeit. Daher sind im Umfeld des o.g. Baudenkmals weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb nach dem Hinweis auf Art. 8 BayDSchG, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der FISTNr. 2326, Gmkg. Kempten (Allgäu) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Amt für Tiefbau und Verkehr – Abteilung Verkehrswesen, Straßenbau. Grün- und Freiflächenmanagement

Im mittleren südlichen Bereich besteht ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Dieser führt über eine Brücke über den Heussring. Für die Brücke laufen erste Planungen zum Neubau mit einer Verschiebung. Dadurch ändert sich künftig noch die Wegeführung im südlichen Bereich des Geh- und Radwegs, der sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

Hier ist eine Verschiebung des Weges um bis zu 25 m Richtung Westen vorzumerken. Genaue Planungen und eine genaue Wegeführung stehen allerdings noch nicht fest.

Untere Immissionsschutzbehörde

Auf eine Nachverdichtung im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Serrostraße und Heussring auf bislang unbebauten Grundstücken ist zu verzichten, bzw. es ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand, Lärmwall) zum Schutz der zu errichtenden Wohnbebauung erforderlich.

Eine Nachverdichtung ist auf die Kernbereiche des Plangebiets nördlich und südlich der Hermann-von-Barth-Straße zu beschränken.

Bei der Neuerrichtung von straßennahen Wohngebäuden sind an den straßenzugewandten Fassaden entlang des Heussrings, der Hermann-von-Barth-Straße und der Immenstädter Straße (Hermann-von-Barth Straße 1, Hermann-von Barth-Straße 63, Pfaudlerweg 1, Pfaudlerweg 3, Serrostraße 14, Serrostraße 16, Serrostraße 18 sowie die Immenstädter Straße 102a) passive Schallschutzmaßnahmen in Form erhöhter Schalldämmmaße der Außenbauteile oder schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie lärmschutzfachlich optimierte Grundrissgestaltungen erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im Planungsumgriff vorhanden. Die Wiese im Kreuzungsbereich Waltenberger Allee / Hermann-von-Barth-Straße wurde durch einen beauftragten Biologen als gesetzlich geschütztes Biotop – arten- und strukurreiches Grünland – gemäß Kartieranleitung des LfU bestimmt. Das geschützte Biotop ist in der offiziellen Kartierung des LfU noch nicht aufgeführt, da die Änderung des BNatSchG mit Ausweitung der gesetzlich geschützten Biotope gem. Art. 23 im Jahr 2019 geändert wurde. Die amtliche Biotopkartierung für Kempten stammt jedoch aus dem Jahr 2006. Wir bitten, dieses Biotop als nachrichtliche Übernahme (Kartierung Stadt Kempten, Juni/Juli 2021) in die Planzeichnung des BPlan aufzunehmen.

Das Biotop ist dauerhaft zu erhalten und durch extensive Mahd zu pflegen, so dass es seinem Fortbestand gesichert ist.

Die Hinweise zum Insektenschutz in der Bebauungsplansatzung sollten um das insektenfreundliche Lichtspektrum ergänzt werden (warmweißes Lichtspektrum, „Gelblicht“, geringer Blauanteil).

§16 Grünordnung Pflanzlisten: Bei den Bäumen II. Ordnung könnte aus naturschutzfachlicher Sicht noch die Eberesche – Sorbus aucuparia aufgenommen werden.

Untere Wasserschutzbehörde

Die Regelungen in § 17 zur Dachflächengestaltung sowie in Nr. 4.4 zur allgemeinen Niederschlagswasserbeseitigung entsprechen den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 Abs. 2 WHG, wonach das Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Allerdings bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser, welches auf befestigten Flächen anfällt, in das Grundwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine solche Erlaubnis ist nur dann nicht erforderlich, wenn bei der Planung und beim Bau der Grundstücksentwässerung die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Ein entsprechender Hinweis für Bauherren sollte in den B-Plan aufgenommen werden.

b) abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von zwei Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt für Tiefbau und Verkehr – Abteilung Verkehrswesen, Straßenbau. Grün- und Freiflächenmanagement
- Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt

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

Amt für Tiefbau und Verkehr – Abteilung Verkehrswesen, Straßenbau, Grün- und Freiflächenmanagement

Wir bitten die Festsetzungen für die Verkehrsberuhigten Bereiche zu reduzieren. Im Bereich folgender Straßen handelt es sich aktuell um Tempo 30 Zonen, die sich aus verkehrstechnischer Sicht bewährt haben und die nicht als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt werden sollten:

- Hochvogelstraße
- Krottenkopfstraße
- Aggensteinstraße
- Nebelhornstraße
- Grüntenstraße
- Gaishornweg
- Trettachweg
- Höfatsweg

Im Falle einer Sanierung der Straßen zu verkehrsberuhigten Bereichen wäre ansonsten eine großflächige Planung hin zu Mischflächen mit Parkflächenmarkierungen notwendig und es wäre nicht möglich einen Straßenaufbau mit separatem Gehweg zu erstellen. Die Verkehrsführung als Tempo 30 Zone hat sich bisher bewährt und sollte auch für die Zukunft beibehalten werden.

BERICHT:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hatte für die in der Stellungnahme aufgezählten Straßen Verkehrsberuhigte Bereich vorgesehen, um die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs im Plangebiet weiter zu drosseln. Die Straßen werden ausschließlich durch Anlieger und den Hol- und Bring-Verkehr der Kindertagesstätte befahren. Das Ziel war dabei, die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und die Lebensqualität, durch verringerte Lärmimmissionen der PKWs, zu steigern.

Allerdings sind die Einwände in der Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr wesentlich. Die Verkehrsführung als Tempo 30 Zone hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Die im gesamten Geltungsbereich vorhandenen Gehwege trennen Fußgänger und PKWs voneinander und gewährleisten eine sichere Verkehrsführung. Außerdem werden die breiten Straßen von vielen Anwohnern und vor allem Besuchern als Stellplätze genutzt.

Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche und die damit einhergehende Sanierung sind nur mit einem großen Planungsaufwand, umfangreichen Baumaßnahmen und hohen Kosten umsetzbar.

Deshalb wurde die Festsetzung der Verkehrsberuhigten Bereiche aus dem Entwurf des Bebauungsplans entfernt und die Ist-Situation der Straßen beibehalten.

Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt

§ 7 zweiter Absatz könnte verständlicher formuliert sein, da traufseitig sowieso 0,4 zulässig ist und so wie ich es verstehe sich wohl auf die Giebelseite bezieht.

BERICHT:

Die textliche Festsetzung zu den Abstandsflächen wurde grundlegend verändert, damit diese eindeutig und verständlich formuliert ist. Zusätzlich wurde im Plan eine zusätzliche Nutzungsschablone für die von einer abweichenden Abstandsflächenregelung betroffenen Grundstücke eingefügt. Hierbei handelt es sich um die beiden Grundstücke entlang der Immenstädter Straße im Osten des Plangebietes. Um das im Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtungspotenzial umsetzen zu können, wurden verringerte Abstandsflächen für diese Grundstücke festgesetzt.

§ 7 der Satzung wurde wie folgt umformuliert:

Für alle baulichen Anlagen gelten die Abstandsregelungen nach der Bayerischen Bauordnung.

Für die im Plan mit der Nutzungsschablone 4 gekennzeichneten Bereiche, werden abweichende Abstandsflächen mit einem Faktor von 0,25H, jeweils aber mindestens 3 m festgesetzt.

Die abweichenden Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Sachverhalt:

Die Anpassungen von Plan und Satzung aufgrund der oben aufgeführten Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ eingearbeitet. Außerdem wurden vom Stadtplanungsamt im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfs folgende redaktionelle Ergänzungen / Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- **Art der baulichen Nutzung**
Die Vorgabe, dass nur 50 % der Grundfläche eines Gebäudes als Ladeneinheit oder nicht störende Handwerksbetriebs genutzt werden kann, wurde entfernt. Außerdem wurde die Art der Nutzung durch Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und Verwaltungsanlagen ergänzt. Diese können nun „ausnahmsweise zugelassen werden“.
Die Änderungen der Satzung bieten den Eigentümer*innen mehr Freiheit in der Nutzung ihrer Immobilien, wirken sich aber nicht negativ auf die Wohnqualität aus.
- **Franzosenbauer (Baudenkmal):**
Das Baufenster um die denkmalgeschützte Hofstelle wurde erweitert, da der

Eigentümer plant, das Gebäude in den kommenden Jahren zu erweitern und bis zu 5 Wohneinheiten zu errichten. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt einer Erweiterung, unter Einhaltung bestimmter Vorgaben, grundsätzlich zu.

- Ergänzung der Festsetzungen zur Grünordnung:
Bei Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften bei Einfriedungen:
Auf vollständig eingefriedeten Grundstücken muss eine mind. 12x12 cm große Zugangsmöglichkeit für Igel und Kleintiere auf privaten Grünflächen nachgewiesen werden.
- Ergänzung der nachrichtlichen Hinweise zum Artenschutz:
Bei sämtlichen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Dachbereich oder an der Fassade eines Gebäudes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob ein artenschutzrechtliches Gutachten bezüglich Fledermäusen und Gebäudebrütern zu erstellen ist.

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hermann-von-Barth-Straße“ vom 22.09.2022 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2022 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans inkl. textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- Präsentation