



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 16.03.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/242

TOP 2

**Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde,,
im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks,
westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und
östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße;
A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2021 den städtebaulichen Entwurf von Hähnig Gemmeke Architekten und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten einstimmig als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers nördlich der Leonhardstraße beschlossen. Im Juli 2022 wurde durch den Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst und anhand des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs ein Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Für das Planverfahren wurde in den vergangenen Monaten ein Vorentwurfsstand des Bebauungsplans ausgearbeitet. Dieser Vorentwurf wurde am 22.09.2022 gebilligt, eine frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 17.10.2022-18.11.2022, durch unterschiedliche Dienststellen und TöBs wurde eine Fristverlängerung auf den 02.12.2022 beantragt, diese wurde gewährt und die Stellungnahmen gingen Fristgerecht ein.

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

Am 22.09.2022 wurde der Vorentwurf Parkstadt Engelhalde im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße im Stadtrat vorgestellt und durch einen Mehrheitsbeschluss gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.10.2022 bis einschließlich dem 18.11.2022, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 10.10.2022.

Im Beteiligungszeitraum sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

- Einwender/in Nr. 1, Stellungnahme vom 13.11.2022
- Einwender/in Nr. 2, Stellungnahme vom 13.11.2023
- Einwender/in Nr. 3, Stellungnahme vom 15.11.2023
- Einwender/in Nr. 4, Stellungnahme vom 18.11.2023

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht unter anderem zu den Themen Stellplatzsatzung, Fahrradabstellplätze, Energiekonzept, Grünordnung, Sozialwohnungen und weitere Themen. Aufgrund 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 Stellungnahmen zur Stellplatzsatzung der Stadt Kempten

Von unterschiedlichen Einwender/innen wird zur aktuell geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kempten Stellung genommen. Die EinwenderInnen kritisieren hierbei den zu hoch angesetzten, flächenfressenden Stellplatzschlüssel in Hinblick auf eine nachhaltige, autoarme Quartiersentwicklung.

Bericht:

Im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung soll ein zukunftsweisendes, urbanes Quartier entstehen, das von seiner räumlichen Nähe zur Stadtmitte sowie dem ÖPNV-Anschluss profitiert (Sichtbarmachen von nachhaltigen Mobilitätsformen – Mobilitätsdrehscheibe). Der angesetzte Stellplatzschlüssel entspricht dem geltenden Recht und ist auf ein realistisches Mindestmaß reduziert.

b) Allgemeine Stellungnahmen zu Fahrradabstellplätze (F-ST)

Von mehreren Bürgern/innen wird eingewendet, dass Fahrradabstellplätze im Außenbereich sowie in den Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben werden sollten.

Bericht:

Es wird eine feste Anzahl an öffentlichen F-ST innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Mobilitätsdrehscheibe“ (je mind. 20 ST) sowie im Bereich des „Kreativquartiers“ (mind. 15 ST) festgesetzt. Im Rahmen eines Bebauungsplans können keine Festsetzungen zu privaten F-ST in Tiefgaragen getroffen werden.

c) Allgemeine Stellungnahmen zum Energiekonzept

Von unterschiedlichen Einwender/innen wird zum Anschluss der Parkstadt Engelhalde an ein Fernwärmenetz Stellung genommen, eine PV-Pflicht bzw. autarke Wärme-/Energieversorgung des Quartiers wird erwünscht.

Bericht:

In Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb der Park-stadt Engelhalde wird auf das ausführliche Fachgutachten des Ing.-Büros Hausladen verwiesen, welches

als Information dem Bebauungsplan beigelegt wird. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen zum Energiekonzept (Versorgung des Gebiets) getroffen werden.

d) Allgemeine Stellungnahmen zu Grünordnerischen Festsetzungen

Zu den allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzung „Fassadenbegrünung“ und Niederschlagswasserbeseitigung wird von unterschiedlichen Einwander/innen Stellung genommen.

Bericht:

Eine Auseinandersetzung mit den grünordnerischen Themen hat im Rahmen der Planung stattgefunden. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplans. An der Westfassade der Quartiersgarage wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Eine extensive und zum Teil intensive Begrünung der Flachdächer wird vorgeschrieben. Steingärten werden auf ein Maximum (5 %) begrenzt.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigungen werden im Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, wo möglich, durch offene Rückhaltung sowie technische Einrichtungen zwischenspeichern, halten und gedrosselt ableiten
- „Grüner Korridor“: Retentions- und Versickerungszone als Mulden-Rigolen-System
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig

e) Allgemeine Stellungnahmen zu Sozialwohnungen

Die Einwander/innen wünschen eine Festsetzung zur Mindestanzahl von Sozialwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs, um ein sozial durchmischtes Quartier zu sichern.

Bericht:

Als Grundlage für eine gemischte, gesunde Sozialstruktur auf Quartiersebene soll nach dem Kemptener Modell ein Gebäude- und Wohnungsgemeinschaft entstehen, das verschiedene Zielgruppen berücksichtigt. Im Rahmen eines Bebauungsplans können keine Festsetzungen zum Wohnungsmix getroffen werden.

f) Einwander/in 4, Stellungnahme vom 18.11.2022

Einwander/in Nr. 4 plädiert für eine hohe bauliche Dichte, um Flächenfraß zu vermeiden.

Bericht:

Die angestrebte bauliche Dichte erlaubt eine hohe Ausnutzung.

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

Am 22.09.2022 wurde der Vorentwurf „Parkstadt Engelhalde“ im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße im

Stadtrat vorgestellt und durch einen Mehrheitsbeschluss gebilligt.
Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2022 im Zeitraum bis zum 02.12.2022.
Insgesamt wurden 46 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 23 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen 13 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

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

- Amt 60.1 Allgemeine Bauverwaltung
- Amt 35 Untere Bodenschutzbehörde
- Handwerkskammer für Schwaben
- Industrie- und Handelskammer Schwaben Regionalgeschäftsstelle Allgäu, Büro Kempten
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23
- Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau, Bereich Hochbau
- Amprion GmbH
- Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise übernommen. Die Stellungnahmen werden im Einzelnen aufgelistet:

a) Amt 60.1 Allgemeine Bauverwaltung mit Schreiben/ E-Mail vom 17.10.2022

Im Aufstellungsverfahren des BPlan „Parkstadt Engelhalde“ bestehen von Seiten der Beitragsabteilung der Stadt Kempten (Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbetrag Naturschutz) keine Einwände. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags fallen in der Regel keine Beiträge an.

b) Amt 35 Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 15.11.2022

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf die vorhandenen Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie auf die bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG hin. Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen sind über das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt.

Die Inhalte entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zu den Altlasten und zum Bodenschutz wurden in den Hinweisen des Bebauungsplans unverändert aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden ergänzend mehrere Gutachten mit abfallrechtlicher Relevanz erstellt.

c) Handwerkskammer für Schwaben mit Schreiben/ E-Mail vom 18.10.2022

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorgenannte Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

d) Industrie- und Handelskammer Schwaben Regionalgeschäftsstelle Allgäu,

Büro Kempten mit Schreiben/ E-Mail vom 10.11.2022

Die angestrebte Wohnentwicklung fügt sich gut in das umliegende Gebiet ein und ist deutlich weniger konflikträchtig als die ursprüngliche gewerbliche Nutzung. Im Rahmen des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in Kempten, welcher mit der Fachkräfteproblematik auch für die Wirtschaft eine wachsende Rolle spielt, ordnet die IHK Schwaben die geplante Entwicklung daher positiv ein.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers kann die fußläufige Versorgungssituation in diesem Stadtgebiet zumindest teilweise verbessert werden. Aufgrund der Trennwirkung des Schuhmacherrings ist es unwahrscheinlich, dass dieses Versorgungsangebot von Anwohnern der Ludwigshöhe fußläufig wahrgenommen wird. Den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im zukünftigen Sondergebiet SO 1 begrüßen wir explizit.

Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs keine Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

e) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23 mit Schreiben/ E-Mail vom 21.10.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Es sind Glasfaserleitungen im Planungsbereich vorhanden, die zu den Bestandsgebäuden verlaufen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

f) Amprion GmbH mit Schreiben/ E-Mail vom 19.10.2022

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

g) Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau, Bereich Hochbau mit Schreiben/ E-Mail vom 31.10.2022

Der Geltungsbereich des o.g. Maßnahme liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes. Gegen die Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken oder Einwände.

h) Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu mit Schreiben/ E-Mail vom 02.11.2022

Die Fernwasserversorgung Oberes Allgäu hat gegen die o.g. Maßnahme keine Einwände.

i) Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben/ E-Mail vom 16.11.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

j) Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU mit Schreiben/ E-Mail vom 16.11.2022

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 13 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Amt 60.2 – Bauordnung
- Amt 60 – Untere Denkmalschutzbehörde
- Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde
- Amts 35 – Untere Wasserrechtsbehörde
- Amts 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft
- Allgäuer Überlandwerk GmbH Abteilung Netze und Anlagen
- Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)
- Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd
- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nachfolgend unverändert, teilweise in gekürzter Form, in den Vorlagebericht übernommen. Anschließend werden diese eingeordnet und ein Vorschlag zur Abwägung erbracht.

a) Stellungnahme des Amts 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben/ E-Mail vom 21.10.2022

Hinsichtlich des B-Plans weisen wir noch einmal daraufhin, dass die Bepflanzung der geplanten Bäume jetzt schon so geplant werden sollte, dass eine Beeinträchtigung der Anleiterbarkeit der Gebäude ausgeschlossen werden kann, bzw. das Pflegeschnitтарbeiten für die kommenden Jahre einzuplanen sind. Ansonsten haben wir keine weiteren Auflagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

Bericht:

Entsprechende Aufstellflächen und Zufahrten für Rettungskräfte wurden bei der Freianlagenplanung berücksichtigt und die dafür erforderlichen Maßnahmen in den grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen. Um eine Beeinträchtigung der Anleiterbarkeit der Gebäude auszuschließen, kann von den festgesetzten Standorten in begründeten Fällen (z.B. aufgrund von Feuerwehrflächen) abgewichen werden.

Sowohl bei Bäumen in Wohnstraßen als auch bei Platzbäumen ist der Standort flexibel. Bäume in Wohnstraßen sind gem. der vorgeschriebenen Anzahl zu verteilen, Platzbäume in geschlossenen Baumgruppen.

b) Stellungnahme des Amts 60.2 – Bauordnung mit Schreiben/ E-Mail vom 07.11.2022

Das Sachgebiet 60.2 Bauordnung stellt in Frage, ob die Forderung der an den im Plan gekennzeichneten Bereichen abweichend festgesetzten Abstandsflächen von 0,2 H an jeder Stelle eingehalten werden kann.

Bericht:

Die in den gekennzeichneten Bereichen abweichend festgesetzten Abstandsflächen von 0,2 H sind in der Entwurfsplanung einzuhalten. Die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 Meter darf nicht unterschritten werden.

Zudem sind die Tiefen der Baufenster sowie die Gebäudehöhen mit einem gewissen Spielraum festgesetzt, sodass auch hierdurch ein Puffer gegeben ist.

Das Baufenster des Punktgebäudes im Norden des mittleren Quartiers (am Übergang zum Engelhaldepark) wird zur besseren Belichtung und Belüftung in Richtung Norden verschoben und bildet nun mit den anderen Punktgebäuden eine klare Raumkante am Engelhaldepark.

c) Stellungnahme des Amts 60 – Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 17.11.2022

Durch das Bauvorhaben (Wohnquartier mit Tiefgarage) wird teils tiefgreifend in unbebaute oder nur oberflächlich gestörte Flächen eingegriffen, in deren unmittelbarer Nähe bei archäologischen Untersuchungen siedlungsrelevante Funde römischer Zeitstellung und archäologische Kulturschichten dokumentiert wurden. So wurden im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bau des Wertstoffhofes am Schuhmacherring 1994 u. a. römische Reibschalenfragmente aus anthropogenen Schichten geborgen. Wegen der Nähe zu diesen bekannten Funden und Befunden sind im Bereich der Baumaßnahme Bodendenkmäler zu vermuten. Daher ist es notwendig, das Bauvorhaben bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Aufgrund der gegebenen Sachlage steht die Stadtarchäologie Kempten mit der Sozialbau in Kontakt, um Voruntersuchungen auf dem Bauareal durchzuführen und abzuklären, ob und in welchem Ausmaß auf der Verdachtsfläche archäologische Befunde und Funde zu erwarten sind.

Seitens der Sozialbau wurde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kempten ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt. In Folge wurde auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) am Vorhaben beteiligt.

Bericht:

Das weitere Vorgehen erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der Stadtarchäologie Kempten sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Aus dieser Abstimmung geht folgendes hervor:

Die zum Bebau geplante Fläche gilt aufgrund verschiedener Gegebenheiten als archäologische Vermutungsfläche. Ausschlaggebend ist die topographische Lage. Die Fläche liegt auf dem östlichen Hochplateau über der Iller auf dem gleichen Höhenniveau wie die römische Stadt Cambodunum und befindet sich somit im südlichen Weichbild dieses Bodendenkmals (D-7-8227-0032). Im Süden der Römerstadt ist sowohl mit landwirtschaftlichen als auch verkehrsrelevanten baulichen Strukturen wie villae rustica und Straßen zu rechnen. Auf der unmittelbar östlich an das Bebauungsareal angrenzenden Fläche wurden bei Ausgrabungen in den 1990er Jahren römische Siedlungsfunde aus Kulturschichten geborgen, die diese Vermutung bekräftigen. Des Weiteren liegt die Fläche zwischen zwei mittelalterlichen Burgstätten (D-7-8227-0039 und D-7-8227-0026), die sich wenige hundert Meter nordöstlich bzw. südwestlich befinden.

Im Herbst/Winter 2022 wurden archäologische Voruntersuchung auf der unbebauten Grünfläche im Norden und Nordosten des Areals sowie auf dem asphaltierten Gelände im

Osten durchgeführt. In den Sondagen wurden bis in eine Tiefe von ca. 80 cm (Grünfläche) bzw. 180 cm (Parkplatz) keine archäologischen Befunde angetroffen. Im nördlichen Bereich der Grünfläche wurden Fundkonzentrationen von wohl spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kleinfunden dokumentiert. Da durch die Voruntersuchungen die Zieltiefe der Baumaßnahme nicht erreicht wurde und nur ein kleiner Ausschnitt des großflächigen Areals untersucht wurde, sind weitere Bodeneingriffe mit den denkmalpflegerischen Behörden abzustimmen.

Eine denkmalpflegerische Begleitung soll wie abgestimmt erfolgen.

Die Stadtarchäologie Kempten sowie das BLfD haben der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG unter den im Anhang befindlichen Auflagen und Hinweisen zugestimmt.

d) Stellungnahme des Amts 35 – Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 17.11.2022

Besonderer Artenschutz

Die ersten Ergebnisse haben auf jeden Fall ein Vorkommen von gebäudebrütenden Spatzen festgestellt. Für diese Art müssen bei Abbruch der Gebäude Ersatzhabitate an den verbleibenden Gebäuden angebracht werden. Abbrucharbeiten während der Brutzeit sind nicht zulässig. Des Weiteren sind weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsräume und Parkanlagen kartiert worden.

Grundsätzlich sollten Nisthilfen im Bereich der alten und neuen Gebäude vorgesehen werden.

Es sind Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung in den B-Plan aufzunehmen.

Bericht:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist kein Vorkommen von Spatzen im Bereich der Abbruchgebäude bekannt. Für die durch den Abbruch betroffenen Arten werden Nisthilfen als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme vorgesehen. Dafür werden 3 Nisthilfen an den verbleibenden Gebäuden im Kreativquartier für den Hausrotschwanz angebracht. Es wird im Bebauungsplan des Weiteren eine empfehlende Maßnahme zur Anbringung von Nisthilfen an den Neubauten ergänzt.

Der Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird in der artenschutzrechtlichen Untersuchung und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

(Weitere) Artenschutzrechtliche Hinweise und Festsetzungen werden im Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.

Baumschutz

Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt im Planungsgebiet. Auf dem zu überbauenden Gelände befinden bzw. befanden sich gem. BaumSchVO geschützte Bäume, die z. T. zugunsten von archäologischen Grabungen bereits gefällt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine Bilanzierung zu erstellen, wie viele geschützte Bäume gefällt werden müssen und wie viele Bäume neu gepflanzt werden (aufgeschlüsselt nach I., II. und III. Ordnung). Für die bereits gefällten 12 geschützten Bäume sind 14 Ersatzbäume zu pflanzen (siehe Fällgenehmigung, Bescheid vom 13.10.2022). Somit ist ein Teil der zu pflanzenden Bäume als Ersatzbäume beauftragt. Wir gehen davon aus, dass die Baum-Bilanz insgesamt positiv ausfällt.

Die bereits zur Fällung beantragten Bäume lassen sich nicht zur Deckung bringen mit den zu fällenden Bestandsbäumen im Grünordnungsplan. Wir bitten, die verschiedenen Baumaufmaß-Pläne abzugleichen. Grundsätzlich ist es bei den zu fällenden Bäumen ausreichend, die gem. BaumSchVO geschützten Bäume aufzunehmen.

Bericht:

Für die bereits erfolgte Rodung von 12 geschützten Bäumen werden 14 Ersatzpflanzungen I. Ordnung gepflanzt. Für die noch ausstehende Rodung von 8 geschützten Bäume erfolgen 8 Ersatzpflanzungen I. Ordnung. Insgesamt werden 32 Bäume gerodet und ca. 165 Bäume neu gepflanzt.

Der Grünordnungsplan wird entsprechend der aktuellen Bestandssituation angepasst.

e) Stellungnahme des Amts 35 – Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 17.11.2022

Vorhandene Gewässer

Im Plangebiet sind keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen oberirdischen Gewässer bekannt. Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros HPC ist mit Grundwasser erst ab einer Tiefe von 30-40 m zu rechnen. Bauarbeiten im Untergrund, die sich auf das Grundwasser auswirken können und Bohrungen sind der unteren Wasserrechtsbehörde mindestens 1 Monat im Voraus anzuzeigen.

Bericht:

Es besteht keine Betroffenheit.

Das Vorkommen von Grundwasser ab einer Tiefe von 30-40 m wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserbeseitigung/ Indirekteinleitungen

Dass aus den Wohn- und Gewerbeflächen im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation des Kemptener Kommunalunternehmens im Trennsystem der Gruppenkläranlage in Lauben zuzuleiten. Die Entwässerungssatzung ist zu beachten. Die auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden gesammelten Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation im Trennsystem in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Versickern oder Einleiten von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist beim Amt für Umwelt- und Naturschutz unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen zu beantragen. Aufgrund des niedrig anstehenden Grundwassers im Plangebiet halten wir eine Versickerung unter Berücksichtigung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die beste und nachhaltigste Variante. Für etwaige Starkregenereignisse ist jedoch ein entsprechender Rückhalt im Plangebiet bzw. eine Ableitung einzuplanen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstücks verstärkt werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Aufgrund der Festsetzungen in § 6 zur Art der baulichen Nutzung gehen wir nicht davon aus, dass auf dem Plangebiet Abwässer anfallen, deren Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 58 WHG bedürfen. Hierbei ist jedoch insbesondere amalgamhaltiges Abwasser aus Zahnarztpraxen zu nennen, deren Einleitung in die öffentliche Kanalisation einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Entsprechende Hinweise sind ggf. in die Satzung aufzunehmen.

Bericht:

Hinweise zur Abwasserbeseitigung und Indirekteinleitungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden entsprechend ergänzt.

Folgende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigungen werden im Bebauungsplan ergänzt:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlags-wasserableitung zulässig
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, wo möglich, durch offene Rückhaltung sowie technische Einrichtungen zwischenspeichern, halten und gedrosselt ableiten
- „Grüner Korridor“: Retentions- und Versickerungszone als Mulden-Rigolen-System
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlags-wasserableitung zulässig

f) Stellungnahme des Amtes 35 – Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 02.12.2022

Gebietskategorie MU 3

Der Unterzeichnerin stellt sich beim MU 3 die Frage, warum die Fläche nicht als WA ausgewiesen wird.

Bericht:

Das MU vermittelt zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Wertstoffhof, um vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen (Trennungsgrundsatz).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Den immissionsschutzfachlichen Anforderungen wird – soweit es sich um den Straßenverkehrslärm dreht- durch die sich im Kreuzungsbereich der Leonhardstraße mit dem Schumacherring festgesetzten Sondergebiete 2 und 3 teilweise Rechnung getragen. Ob die Prüfung auf die Umsetzbarkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der über die Orientierungs- bzw. Grenzwerte hinaus verlärmten Bereiche im MU und WA daher entfallen kann, kann von uns nicht geprüft werden. Möglicherweise müsste das Thema „aktiver Schallschutz“ noch im Rahmen eines etwas detaillierteren Abwägungsprozesses behandelt werden.

Bericht:

Eine Prüfung auf die Umsetzbarkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der über die Orientierungs- bzw. Grenzwerte hinaus verlärmten Bereiche im MU und WA ist erfolgt und durch die Tecum GmbH im Folgenden bewertet worden:

MU 3 (Kindergarten)-Bereich:

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung werden hier an den Fenstern aller Nutzungsebenen nicht überschritten. Zur Minimierung der auftretenden

Verkehrsgeräusche (Schumacherring und Bahnlinien) durch Schallschirme kämen hier nur die Abschnitte des Schumacherrings

- zwischen der Erschließungsstraße südlich des Wertstoffhofes und der Parkplatzzufahrt nordöstlich dieser Einrichtung sowie
- zwischen der vorgenannten Parkplatzzufahrt und der Straßenanbindung des Wohngebietes Ludwigshöhe in Betracht.

Orientierende Berechnungen hierzu führten zu dem Ergebnis, dass bei Errichtung von Schallschutzwänden in diesen Bereichen mit Höhen von 5 m über dem vorhandenen Gelände im Bereich der obersten Nutzungsebene des MU-Gebäudes die nächtliche Verkehrslärmbelastung nur geringfügig, um 0,8 dB(A) gemindert würde. Aus fachlicher Sicht erachten wir eine entsprechende Maßnahme im Hinblick auf die erreichbare Pegelminderung unverhältnismäßig, zumal sie nicht als spürbare Geräuschminderung wahrgenommen werden würde. Hier sind daher architektonische Schallschutzmaßnahmen (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) zu bevorzugen.

MU 1- und MU 2-Bereiche:

Aufgrund der geplanten Parkplätze zwischen der Leonhardstraße und dem westlichen MU, westlich der Mobilitätsdrehscheibe, scheidet hier aktiver Schallschutz an der Leonhardstraße offensichtlich aus. Zudem werden hier die IGW der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten. An den beiden östlichen MU-Gebäuden nördlich der Mobilitätsdrehscheibe wird im Tagzeitraum der IGW unterschritten bzw. in einem eng begrenzten Bereich des 4.OG erreicht. Im Nachtzeitraum sind max. IGW-Überschreitungen in Höhe von 2 dB(A) zu erwarten.

Für die Errichtung eines Schallschirms käme hier nur der Abschnitt der Leonhardstraße südlich der Mobilitätsdrehscheibe in Betracht.

Ein Schallschirm südlich der Mobilitätsdrehscheibe, direkt an der Leonhardstraße, mit einer Höhe von 5 m über Gelände würde hier in der Wohnebene 2.OG eine Pegelminderung im Nachtzeitraum in Höhe von 1,7 dB(A) bewirken. In den darüber liegenden Wohnebenen treten keine Minderungseffekte auf.

Ob die hier in die Berechnungen eingestellte Schallschutzwand städtebaulich möglich/gewünscht wird, bleibt hier außer Betracht. Aus schalltechnischer Sicht erachten wir jedoch die Maßnahme in Bezug auf die erreichbare Geräuschminimierung als unverhältnismäßig. Architektonischen Schallschutzmaßnahmen (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) ist der Vorzug zu geben.

WA-Bereich westlich der Quartiergarage:

An den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden der WA-Gebäude E und D der schalltechnischen Untersuchung vom 29.07.2022 bewirken die oben beschriebenen Schallschutzwände (Schumacherring und Leonhardstraße) im Bereich der 3.OG-Fenster minimale Schallpegelminderungen in Höhe von nachts rd. 0,2 dB(A), im Bereich der 2.OG Fenster von nachts rd. 0,4 dB(A).

Aus schalltechnischer Sicht werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die erreichbare Geräuschminimierung in allen betroffenen Bereichen als unverhältnismäßig erachtet. Architektonischen Schallschutzmaßnahmen (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) ist Vorzug zu geben.

Schallschutz im Hochbau

In Ziffer 6.4 Absatz 2 des schalltechnischen Gutachtens verweist der Gutachter auf die in der DIN 4109-1:2018:01 „Schallschutz im Hochbau“ festgelegten Mindestanforderungen, die sich aus den im Gutachten aufgeführten „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ergeben. In diesem Zusammenhang wird ohne konkrete Vorgabe empfohlen „bei Nutzungen mit erhöhtem Anspruch“ über die Mindestanforderungen hinauszugehen. So sinnvoll diese Empfehlung in bestimmten Fällen auch sein mag, so wenig ist für die entsprechende Festsetzung eine rechtliche Grundlage gegeben, da nur die DIN 4109-1:2018:01 eingeführt ist. Ähnliches gilt für die ebenfalls unter § 17 der Satzung festgesetzte Ausstattung der Aufenthaltsräume im Büroturm mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und nichtöffnenbaren Fenstern. Da fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen aber durchaus geeignet erscheint, die Aufenthaltsqualität im Sondergebiet 3 zu steigern, sollte sie als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Ausführung mit nichtöffnenbaren Fenstern wird nur bei der Einwirkung von Gewerbelärm zur Vermeidung von Immissionsorten oder aus energetischen Gründen gewählt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist sie hier nicht erforderlich.

Bericht:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau werden in den Bebauungsplan unter Hinweisen aufgenommen.

Erforderlicher passiver Schallschutz

In Ziffer 6.5 Absatz 3 des schalltechnischen Gutachtens schlägt der Gutachter vor, in Bereichen, die höheren Belastungen als 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, schalltechnisch günstige Grundrisse zu realisieren indem Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den vom Verkehrslärm geringer belasteten Gebäudeseiten angeordnet werden. Diese Anforderung wird jedoch im nächsten Absatz durch die Formulierung „scheidet architektonischer Schallschutz in dieser Form zwingend aus, sind ... passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen, „Hamburger Fenstern“ oder Wintergärten / Loggien zu ergreifen“ wieder abgeschwächt.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten folgende konkreten Vorkehrungen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- In den Stockwerken von Wohngebäuden, an deren Fassade (n) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von nachts mehr als 54 dB(A) auftreten (südöstlicher Baukörper im MU 2, östlich gelegene Baukörper im SO 1, siehe entsprechende Kennzeichnung in den anhängenden Lärmkarten) müssen mindestens 50 % der Aufenthaltsräume jeder Wohneinheit über ein Fenster auf der straßenabgewandten Fassade („durchgesteckte Wohnungen“) verfügen. Bei den von der Straße abgewandten Aufenthaltsräumen sollte es sich nach Möglichkeit um Schlaf- und Kinderzimmer handeln.
- In den Stockwerken von Wohngebäuden, an deren Fassade (n) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von nachts mehr als 50 dB(A) auftreten (siehe entsprechende Kennzeichnung in den anhängenden Lärmkarten) ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern (Nachtzeitraum) bei gleichzeitiger Schalldämmung eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- o Einbau einer Lüftungseinrichtung, die sowohl den hygienischen Mindestluftwechsel (keine Fensterfalzlüfter!) als auch die Anforderung an das gemäß DIN 4109 erforderliche Schalldämm-Maß gewährleistet. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
- o Einbau eines „Hamburger Fensters“
- o Errichtung eines schalltechnisch günstig gestalteten Wintergartens / Loggia

Bericht:

Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Genehmigungsverfahren

HINWEIS ODER AUFLAGE (?): Die Nachweise über das gemäß der eingeführten DIN 4109-1:2018:01 erforderliche erhöhte Schalldämmmaß von Gebäuden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) übersteigt, sowie von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des hygienisch erforderlichen Luftwechsels bei gleichzeitiger Schalldämmung (Schlaf- und Ruheräume, vor deren zum Lüften erforderlichen Fenster ein nächtlicher Beurteilungspegel $\geq 50 \text{ dB(A)}$ hervorgerufen wird) sind im Rahmen des baulichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bericht:

Der Nachweis wird als Hinweis aufgenommen.

Planzeichen (Hinweis)

Das Planzeichen (passive Lärmschutzmaßnahme) sollte hinsichtlich der Ausdehnung und Aussagekraft noch einmal überarbeitet werden.

Bericht:

Das Planzeichen wird in der Planzeichnung sichtbar ausgedehnt und in der Legende in seiner Aussagekraft angepasst. Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen für TG-Zufahrten) sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Aufnahme Pegelkarten in Bebauungsplan (Hinweis)

Des Weiteren wird empfohlen, die stockwerkscharfen Pegelkarten des Schallgutachtens (jeweils Blatt 3) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Bericht:

Blatt 3 - Beurteilung nach DIN 4109 Nachtzeitraum sind im Lärmschutzgutachten als Anlage dem Bebauungsplan angefügt. Das 3. OG wird zur Veranschaulichung in die Begründung integriert.

Kreativquartier (Hinweis)

Die Immissionen durch Nutzungen im „Kreativquartier“ wurden –möglicherweise auch mangels vorliegender Erkenntnisse- nicht im Schallgutachten behandelt. Durch Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen, Konzerte etc. können aber nicht unerhebliche Nutzungskonflikte auch mit der sich außerhalb des Plangebiets befindenden Wohnbebauung hervorgerufen werden. Das Umweltamt der Stadt Kempten sollte bei

einer Konkretisierung der diesbezüglichen Planungen frühzeitig eingebunden werden. Ein entsprechender Hinweis in der Satzung wird empfohlen.

Bericht:

Bei Konkretisierung der Planung des Kreativquartiers erfolgt eine enge Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Umweltamt der Stadt Kempten. Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen, wie z.B. Konzerte, sind hier nicht geplant. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Nahversorger, Quartiersgarage und Wertstoffhof

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass das Schallgutachten an der Nahtstelle der Sondergebiete 1 und 2 (Parkplatz und öffentliche Verkehrsfläche) nicht mit der aktuellen Planzeichnung vom 22.09.22 übereinstimmt und sich bei Überarbeitung des Gutachtens abweichende (tendenziell etwas geringere) Beurteilungspegel ergeben würden. Eine Nachbesserung des Gutachtens wird daher empfohlen.

Wie bereits unter Ziffer 3.2 ausgeführt, kann der zur Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) bereits bei einer nächtlichen Anlieferung für das Nahversorgerzentrum an der östlichen und in Teilen der südlichen und nördlichen Baugrenze des SO 1 nicht eingehalten werden. Im südwestlichen Eck des MU 3 kann der nächtliche Immissionsrichtwert von ebenfalls 45 dB(A) nur unter der Voraussetzung eingehalten werden, dass nächtliche Anlieferungen des Verbrauchermarktes ausschließlich durch einen Lieferwagen und nicht durch Lastkraftwägen erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass die Option für die erfahrungsgemäß bei vielen Verbrauchermärkten erforderliche nächtliche Anlieferung von Waren mittels LKW (eine Beschränkung auf Lieferwägen ist realitätsfern) aufrechterhalten werden soll, ist die Orientierung von Aufenthaltsräumen im SO 1 und MU 3 zu den in nachfolgender Abbildung 1 schraffiert gekennzeichneten Fassaden auszuschließen.

[...]

Alternativ ist das nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mögliche Verbot jeglicher nächtlichen Anlieferung als Konfliktlösung möglich. Hierzu müsste das Freistellungsverfahren für gewerbliche Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Diese Beschränkung hätte den Vorteil, dass eventuelle zukünftige Planungen zur Wohnnutzung des Wertstoffhofgeländes nicht -zusätzlich zum Straßenverkehrslärm- durch die nächtliche Anlieferung eingeschränkt würden.

Unabhängig von der noch zu fällenden Entscheidung (und der damit verbundenen Festsetzung) über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf nächtliche Anlieferungen sollten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Der Anlieferbereich des Nahversorgungszentrums ist entsprechend dem im Schallgutachten der Tecum GmbH, Kempten (Allgäu) vom 29.07.22 getroffenen Annahmen dreiseitig zu umbauen. Die Umfassungswände sind fugendicht auszuführen.
- Die Gebäudewestfassade der Quartiersgarage ist fugendicht auszuführen.
- Die Fassadenflächen des Parkhauses müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha = 0,85$ und die Deckenflächen (Unterseiten) einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha = 0,6$ (absorbierende Verkleidung) aufweisen.

Bericht:

In enger Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgesetzt, dass im SO 1 und MU 3 die Situierung von (öffenbaren) Fenstern von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, und Kinderzimmern) an den entsprechend gekennzeichneten Fassadenabschnitten unzulässig ist. Dies ermöglicht eine flexible, dennoch lärmgeschützte, Grundrissgestaltung von zu Wohnzwecken genutzten, schutzbedürftigen Räumen.

Die langfristige städtebauliche Planung sieht im Bereich des Wertstoffhofs schwerpunktmäßig Büro- und Dienstleistungsnutzung vor. Da es sich beim Sondergebiet um einen Sonderbau handelt und dieser immer genehmigungspflichtig ist, kann die Festsetzung eines Freistellungsverfahrens entfallen.

Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist die Festsetzung von Absorptionskoeffizienten für die Quartiersgarage nicht mehr notwendig, solange an der Südfassade des SO1 keine Einwirkorte mehr zu berücksichtigen sind. Dies wird erreicht, indem die Festsetzung zur Orientierung der Aufenthaltsräume, welche in großen Teilen der Südfassade bereits notwendig ist, auf die gesamte Fassadenbreite ausgeweitet wird.

Tiefgaragenzufahrten

Zur weitmöglichen Minderung der unter Ziffer 3.2 näher ausgeführten Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes sowie des Spitzenpegelkriteriums durch die Tiefgaragenrampen sollten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Durch die schalltechnisch günstige Ausführung der Tiefgaragenrampen müssen die Lärmeinwirkungen in deren Einwirkungsbereichen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
 - o möglichst weitgehende und fugendichte (schalldichte) Umbauung der Rampe,
 - o die Anordnung des Tores und des Betätigungsschalters des Tores im überdachten Rampenbereich,
 - o die Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.),
 - o eine Einrichtung, die das automatische Schließen des Tores ohne zusätzliches Anhalten bei der Ausfahrt sicherstellt sowie
 - o Schallabsorbierende Auskleidung der Wände und Decken des Rampenhauses.
- Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, die einen Abstand von weniger als 14 m zur nächstgelegenen Tiefgaragenrampe aufweisen und in Sichtkontakt mit dem Zufahrtbereich stehen, sind mit einer der folgenden Vorkehrungen auszustatten:
 - o Einbau einer Lüftungseinrichtung, die sowohl den hygienischen Mindestluftwechsel (keine Fensterfalzlüfter!) als auch die Anforderung an das gemäß DIN 4109 erforderliche Schalldämm-Maß gewährleistet. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten
 - o Einbau eines „Hamburger Fensters“
 - o Errichtung eines schalltechnisch günstig gestalteten Wintergartens / Loggia

Bericht:

Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

g) Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft mit Schreiben/ E-Mail vom 18.10.2022

Baumwurfgefahr

Nördlich an das Gebiet, in einem Bachtal gelegen, grenzt jedoch der Landschaftspark Engelhalde mit waldartigen Strukturen an. Die Laubbäume sind breitkronig und bleiben verhältnismäßig niedrig im Wuchs (20m bis 25m). Da sie auch abseits der Hauptwindrichtung liegen, sind sie in Sachen Baumwurfgefahren eher stabil zu beurteilen. Aus hiesiger Einschätzung ist ein Abstand von ca. 15m zwischen den im Gelände tieferliegenden Bäumen und der Bebauung noch geeignet, um vor eventuellen Baumwurfgefahren zu schützen.

Bericht:

Waldartige Strukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die festgesetzte Grünfläche gewährleistet diesen Abstand von mind. 15 m zwischen der geplanten Bebauung und den im Gelände tieferliegenden Bäumen.

h) Stellungnahme des Allgäuer Überlandwerks GmbH - Abteilung Netze und Anlagen mit Schreiben/ E-Mail vom 26.10.2022

Trafostation

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtenden Trafostation erfolgen, für die wir an einer im beiliegenden Plan bezeichneten Stell einen Platz auszuweisen bitten.

Bericht:

Die Versorgung des Gebiets wird im weiteren Verfahren in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn und des AllgäuNetz erfolgen. Ein Trafostandort sowie einen KVZ im Rahmen der Erschließungsplanung wird abgestimmt.

Ein Trafostandort wird im östlichen Geltungsbereich festgesetzt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

i) Stellungnahme der Polizeiinspektion Kempten (Allgäu) mit Schreiben/ E-Mail vom 03.11.2022

Verkehrsunfallauswertung und Signalisierung der Einmündung Schumacherring/ Parkstadt

Die Verkehrsunfallauswertung im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.09.2022 ergab im Bereich Schumacherring/Geländezufahrt Saurer Alma insgesamt 8 Verkehrsunfälle. Davon ereigneten sich 3 im direkten Zusammenhang mit Einbiege- und Abbiegevorgängen im Einmündungsbereich. Unter zukünftig unveränderten Umständen wäre dieses Unfallgeschehen unauffällig.

Jedoch bei der Masse an zukünftigen Fahrbewegungen an dieser Einmündung, muss mit einer Steigerung von Verkehrsunfällen gerechnet werden.

Aufgrund des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes auf dem Gelände findet zudem auch vermehrt Besucheraufkommen mit dementsprechenden zusätzlichen Fahr-bewegungen statt.

Da die Masse an Fahrbewegungen vermutlich zu den Berufsverkehrszeiten stattfinden wird, ergibt sich hier auch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Schumacherring ggf. ein gewisser Druck: „noch schnell vom Gelände auf den Schumacherring einzufahren“.

→ vor allem für Linkseinbieger in Richtung Berliner Platz, die hierfür mehrere Fahrstreifen queren müssen.

→

Eine unsignalisierte Einmündung - vor allem in Hinblick auf den querenden Rad- und Fußverkehr am parallel zum Schumacherring verlaufenden Geh-/Radweg – sehen wir zukünftig unter o. g. Umständen bedenklich.

Bericht:

Für die Bebauungsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin wurde insbesondere die Abschätzung des zu erwartenden Neuverkehrsaufkommens, die Verteilung auf das umliegende Straßennetz und die Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte Schumacherring/ Leonhardstraße, Schumacherring/ Wertstoffhof, Parkstadt und Schumacherring/ Tiefenbacher Straße untersucht.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zum Knotenpunkt Schumacherring / Zufahrt Saurer Allma, Wertstoffhof weisen im Bestand (Zählung 2022) eine gute (morgendliche Spitzenstunde) bzw. befriedigende (abendliche Spitzenstunde) Verkehrsqualitätsstufe aus. Das Unfallgeschehen kann dabei entsprechend der vorliegenden Unfallauswertungen als unauffällig eingestuft werden.

Durch die geplante Entwicklung im Zuge des Bauvorhabens Parkstadt Engelhalde ist zukünftig am Knotenpunkt Schumacherring / Zufahrt Parkstadt, Wertstoffhof zu den Spitzenstunden mit einer Veränderung der Knotenstrombelastungen zu rechnen. Den zusätzlichen Neuverkehren aus den geplanten Nutzungen über die Zufahrt Ost (hier: 41 beginnende Fahrten während der Morgenspitze und 179 beginnende Fahrten während der Abendspitze) ist der Wegfall der bestehenden Fahrten aus dem Saurer Allma-Areal am Zähltag 24.03.2022 (Quellverkehr: 52 Kfz/Stunde in der Morgenspitze und 130 Kfz/Stunde in der Abendspitze) gegenzurechnen. Dies impliziert, dass aus dem Plangebiet über diese Zufahrt in der morgendlichen Spitzenstunde sogar weniger Fahrzeuge ausfahren als im Bestand und in der abendlichen Spitzenstunde lediglich 49 Kfz/Stunde mehr zu verzeichnen sind. Davon entfallen wiederum lediglich 17 Kfz/Stunde auf den „kritischen Strom“ der Linkseinbieger, was alle 3,5 Minuten 1 Fahrzeug mehr gegenüber heute ausmacht. Es ist evident darauf hinzuweisen, dass das angesetzte Neuverkehrsaufkommen die geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung etc.) auch in seiner zeitlichen Verteilung über den Tag bereits umfänglich berücksichtigt.

In den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die Überlagerung aus Bestand + Neuverkehrsaufkommen errechnet sich für die morgendliche Spitzenstunde ebenfalls die gute Qualitätsstufe „B“, während in der abendlichen Spitzenstunde die ausreichende Qualitätsstufe „D“ ausgewiesen wird (gegenüber QSV=„C“ im Bestand). Dabei erhöht sich die mittlere Wartezeit für den Linkseinbieger von 25 um lediglich 7 Sekunden auf 32

Sekunden. Aus diesem Sachverhalt kann abgeleitet werden, dass der Knotenpunkt Schumacherring / Zufahrt Parkstadt, Wertstoffhof aus verkehrlicher und verkehrstechnischer Sicht auch zukünftig als funktional eingestuft werden kann. Ein deutlich erhöhtes Unfallrisiko kann weder aus den zu erwartenden Knotenstrombelastungen noch aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen der betrachteten Spitzenstunden abgeleitet werden.

Eine spätere Ertüchtigung der unsignalisierten Einmündung zu einer Lichtsignalanlage analog zu den beiden Nachbarknoten (Schumacherring / Leonhardstraße und Schumacherring / Tiefenbacher Straße) ist grundsätzlich möglich. Hier ist dann in jedem Fall eine dezidierte Koordinierung unter den Lichtsignalanlagen (LSA) erforderlich, da die Knotenpunktabstände vergleichsweise gering sind.

Die verkehrstechnische Untersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Verkehrsberuhigte Bereiche und Parkbereiche

Auch für die Flächen, die als verkehrsberuhigter Bereich auf dem Gelände angeordnet werden sollen, muss gemäß VwV zu § 42 StVO Vorsorge für den ruhenden Verkehr gesorgt werden (Besucherparkplätze?).

In verkehrsberuhigten Bereichen darf nur innerhalb markierter Flächen geparkt werden. Da der Parkdruck in der Leonhardstraße allgemein sehr hoch ist, muss damit gerechnet werden, dass auch Personen, die nicht in der neuen Parkstadt wohnen, dort trotzdem ihr Fahrzeug parken. Hier könnte ggf. an eine Regelung mit Parkausweis (auch für Besucher) gedacht werden.

Für den Bereich der Ladengeschäfte scheint solch ein Konzept jedoch nicht praktikabel umsetzbar (Einrichtung Kurzzeitparkplätze etc.).

Bericht:

Besucherstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen vorhanden.

Die Regelung von Parkausweisen ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans, wird für das spätere Vorgehen zur Kenntnis genommen.

Sicht an Ausfahrten Leonhardstraße

An den Ausfahrten zur Leonhardstraße dürfen weder die Parkplätze entlang der Leonhardstraße noch die Bepflanzung (Bäume, Büsche) zu einer Sichtbehinderung für den ausfahrenden Verkehr führen (siehe rote Pfeile).

Grundsätzlich muss natürlich auch mit großen geparkten Fahrzeugen gerechnet werden (VW-Bus etc.), die allein durch ihre Größe zu einer Sichtbehinderung führen.

Somit sollte mit überprüft werden, ob tatsächlich alle Parkplätze direkt im seitlichen Anschluß an die Ausfahrten als Parkfläche zur Verfügung gestellt werden oder ggf. der eine oder andere Parkplatz als Grünfläche verbleibt und so mehr Sicht geschaffen wird. Die mittlere Ausfahrt scheint hier anhand des Plans am ehesten problematisch, da die westliche und östliche Ausfahrt möglicherweise genügend Aufstellfläche bieten.

Bericht:

Da die Straßen innerhalb des Plangebiets als verkehrsberuhigte Bereiche und die Leonhardstraße als Zone 30 ausgebildet sind, wird keine Notwendigkeit von Sichtdreiecken im Bebauungsplan gesehen.

In den Hinweisen ist zur Höhenbeschränkung von Sichtfeldern bereits eine Aussage getroffen. An den Einmündungsbereichen sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe (gemessen vom Straßenniveau), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs, der die Sicht behindert, freizuhalten.

Zudem ist eine Umgestaltung der Leonhardstraße in Planung, welche den motorisierten Verkehr künftig entschleunigt, z.B. durch Straßenverengungen.

j) Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu mit Schreiben/ E-Mail vom 15.11.2022

Wir bitten die Stadt Kempten (Allgäu), in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Ob das Bauleitplanvorhaben die Vorgaben der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern erfüllt, wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein.

Bericht:

Im Gegensatz zum Oberallgäu, wo sogenannten „Rolladensiedlungen“ das Ortsbild prägen, entsteht keine Verknappung des Wohnraums in der Stadt Kempten durch Freizeit- und Zweitwohnungen. Einem lebendigen, durchmischten Stadtbild steht daher in der Stadt Kempten, somit auch nicht in der Parkstadt Engelhalde, nichts entgegen.

Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zu Einzelhandelsgroßprojekten wird in Kenntnis genommen.

k) Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd mit Schreiben/ E-Mail vom 16.11.2022

[...]

Beteiligung Eisenbahn-Bundesamt

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Bericht:

Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor, da keine Flächen der Deutschen Bahn AG im Geltungsbereich enthalten sind. Eine Beteiligung der EBA ist daher nicht notwendig.

Lärmschutzmaßnahmen

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Bericht:

Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt, in welchem die Immissionen der Bahntrasse berücksichtigt wurden. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

I) Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten (Allgäu) mit Schreiben/ E-Mail vom 18.11.2022

Altlasten und Bodenschutz

Auf der überplanten Fläche befindet sich die schädliche Bodenveränderung „Fa. Sauerer Alma“, (Katasternr.: 76300491) auf der sich abfallrechtliche Restbelastungen an Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) sowie andere Schadstoffe befinden. Es wird daher für die Baubegleitung ein nach §18 BBodSchV zugelassenes Fachbüro empfohlen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur

Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Aufgrund der erhöhten Schadstoffwerte im Boden ist hier mit deutlich erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Bericht:

In den Hinweisen erfolgt eine Ergänzung in den Punkten Altlasten und Bodenschutz.

Folgende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigungen werden im Bebauungsplan ergänzt:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, wo möglich, durch offene Rückhaltung sowie technische Einrichtungen zwischenspeichern, halten und gedrosselt ableiten
- „Grüner Korridor“: Retentions- und Versickerungszone als Mulden-Rigolen-System
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Geothermische Nutzungen sind im Rahmen der allgemein geltenden Regeln der Technik möglich. Beim WWA Kempten wurde eine Voranfrage diesbezüglich gestellt. Demnach gehen wir momentan von keiner notwendigen Bohrtiefenbegrenzung aus, da wahrscheinlich kein zusammenhängendes, nutzbares Grundwasser angebohrt wird. Ggf. ist eine Bohrtiefenbegrenzung erforderlich, wenn Kluftgrundwasser angebohrt wird.

Da die Datenlage für den überplanten Bereich sehr gering ist, müssen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse vorab mehrere Probebohrungen niedergebracht und diese gutachterlich begleitet werden.

Bericht:

Es besteht im Plangebiet keine Betroffenheit. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Ableitung des Niederschlagswassers kann keine Aussage getroffen werden. Die Planungen zur Niederschlagsrückhaltung und -versickerung (derzeit in Bearbeitung) müssen im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet werden.

Mit dem Vorgehen bezüglich des Schmutzwassers besteht Einverständnis.

Bericht:

Folgende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigungen werden im Bebauungsplan ergänzt:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, wo möglich, durch offene Rückhaltung sowie technische Einrichtungen zwischenspeichern, halten und gedrosselt ableiten
- „Grüner Korridor“: Retentions- und Versickerungszone als Mulden-Rigolen-System
- Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier auch im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) 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.

Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange, wie wild abfließendes Wasser und der vorsorgende Bodenschutz sind aus unserer Sicht ausreichend in der Planung berücksichtigt worden.

Bericht:

Es besteht im Plangebiet keine Betroffenheit. Es ist der Kommune kein Vorkommen eines Gewässers 3. Ordnung bekannt.

m) Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 23.11.2022

[...]

MU1-3

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen"). Dies gilt analog auch für die

hier geplanten urbanen Gebiete, insbesondere auch im Hinblick auf die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den ebenfalls verfahrensgegenständlichen Sondergebieten.

Bericht:

Die textliche Festsetzung zu den Einzelhandelsbetrieben wird in der maximalen Verkaufsfläche (VK-Obergrenze im MU1: 75m², MU2: 150 m², MU3: Ausschluss von Einzelhandel) und im Sortiment (nicht zentrenrelevant und nicht nahversorgungsrelevant) entsprechend konkretisiert, um eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau (34.1) gibt folgende Hinweise:

Der Umgriff des Bebauungsplans 'Parkstadt Engelhalde' liegt innerhalb des von der Stadt Kempten beschlossenen 'Soziale Stadt-Gebiets Kempten Ost'. In der noch zu erstellenden Begründung als wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen Sanierungsziele und deren Umsetzung erforderlich. Darüber hinaus sind Aussagen erforderlich, wie beabsichtigt ist, mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche verfahren werden soll.

Bericht:

Wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen zur „Sozialen Stadt-Kempten Ost“ werden in der Begründung integriert sowie ein Verweis auf die Vorbereitende Untersuchungen vermerkt. Die VU war bereits Bestandteil des Wettbewerbs, in welchem die Inhalte berücksichtigt wurden.

Nach § 13 a BauGB erfolgt eine Berichtigung des FNPs. Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung.

Lage in der Gemeinde

Aus den übermittelten Unterlagen geht allerdings bislang nicht hervor, ob der Standort über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Wir bitten die Stadt Kempten (Allgäu) die Verfahrensunterlagen entsprechend zu ergänzen. Sollte der geplante Standort über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen, erfüllt das Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben im Hinblick auf LEP 5.3.2 (Z).

Bericht:

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltepunkte in der Leonhardstraße gewährleistet.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 für den Nahversorgungsbetrieb den Nahbereich der Stadt Kempten (Allgäu) mit rd. 78.800 Einwohnern zugrunde.

Das LEP-Ziel 5.3.3 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25%. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsfläche des Vorhabens am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert. Um unkontrollierbaren Entwicklungen vorzubeugen erachten wir es jedoch als zwingend erforderlich klarzustellen, ob die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.400 m² das "kleinteilige Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten" beinhaltet oder ob die dafür vorgesehenen Verkaufsflächen noch hinzukommen. Sollten weitere Verkaufsflächen für das "kleinteilige Angebot" zusätzliche Verkaufsflächen umfassen, wird auch hierfür eine entsprechende Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen sein.

Bericht:

Verweis auf Auswirkungsanalyse (S.5):

„Für die örtliche Nahversorgung ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (ca. 1.400 m² Verkaufsfläche) vorgesehen, der durch weitere kleinteilige Angebote aus dem Nahversorgungsbereich, z. B. Lebensmittelhandwerk, Getränkeiosk, ergänzt werden soll²“

² Das Gutachten geht davon aus, dass am Standort maximal 3 kleinteilige Ergänzungsnutzungen aus dem Nahversorgungsbereich angesiedelt werden sollen.

Die jeweilige Verkaufsfläche der Betriebseinheiten wird auf max. 50 m² limitiert.

Die Festsetzung zur maximalen Verkaufsfläche von 1.400m² + zusätzlich 3x 50 m² kleinteiliges Angebot wird im Bebauungsplan entsprechend konkretisiert.

SO 3 - Sonstiges Sondergebiet "Quartiersauftakt - Büro-, Gewerbe- und Handelsnutzung"

Die laut vorliegendem Satzungsentwurf vorgesehene pauschale Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ohne die Festsetzung sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen ist aus landesplanerischer Sicht nicht zulässig. Um unkontrollierbaren Entwicklungen vorzubeugen ist es aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich, eindeutige Festsetzungen im Hinblick auf die maximal zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu treffen. Nach erfolgter Konkretisierung der Planung werden wir uns dann ggf. erneut zu dem geplanten Sondergebiet äußern.

Bericht:

Zur Vermeidung einer unkontrollierten Entwicklung wird beim SO 3 die Festsetzung im Bebauungsplan entsprechend konkretisiert: Reduzierung auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente und Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 300 m².

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Die Anpassung von Plan und Satzung aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurden in den Entwurf „Parkstadt Engelhalde“ eingearbeitet.

- Abweichung der Baumstandorte unter Berücksichtigung der Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten für Rettungskräfte (s. Stellungnahme Amt 37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz)
- Das Baufenster des Punktgebäudes im Norden des mittleren Quartiers (am Übergang zum Engelhaldepark) wird zur besseren Belichtung und Belüftung in Richtung Norden verschoben und bildet nun mit den anderen Punktgebäuden eine klare Raumkante am Engelhaldepark (s. Stellungnahme Amt 60.2 Bauordnung)
- Die Naturschutzrechtliche Untersuchung wurde fertiggestellt und deren Inhalte in den Bebauungsplan integriert (s. Stellungnahme Amt 35 Untere Naturschutzbehörde)
- Ein Niederschlagswasserkonzept wurde erarbeitet und die grünordnerischen Themen im Bebauungsplan ausgeführt (s. Amt 35 Untere Wasserrechtsbehörde/ Wasserwirtschaftsamt Kempten)
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in der Planzeichnung sichtbar ausgeweitet und im Textteil weiter ausgeführt (s. Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde)
- Zur Stromeinspeisung wurde ein Trafostandort im Bereich des Wertstoffhofs festgesetzt (s. Stellungnahme Allgäuer Überlandwerk GmbH)
- Um eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen, wurden neben Beschränkungen zum Sortiment auch Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb eines Baugebiets festgesetzt (s. Stellungnahme Regierung von Schwaben)
- Es wurde eine feste Anzahl an öffentlichen Fahrradstellplätzen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Mobilitätsdrehscheibe“ (je mind. 20 ST) sowie im Bereich des „Kreativquartiers“ (mind. 15 ST) festgesetzt (s. Stellungnahmen BürgerInnen)
- Die Westfassade der Quartiersgarage ist vollflächig zu begrünen. Zu den extensiven Dachbegrünungen wurden zum Teil auch intensive Flachdächer vorgeschrieben (s. Stellungnahmen BürgerInnen)

Außerdem wurden vom Stadtplanungsamt im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes folgende Änderungen / Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Die Naturschutzrechtliche Untersuchung wurde fertiggestellt und deren Inhalte in den Bebauungsplan integriert.
- Ein Niederschlagswasserkonzept wurde erarbeitet und die grünordnerischen Themen im Bebauungsplan ausgeführt.
- Archäologische Voruntersuchungen in enger Abstimmung zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und dem Bauherrn haben stattgefunden.
- Ein Energiekonzept wurde erarbeitet und wird als Information dem Bebauungsplan beigelegt.
- Die Erdgeschossfußboden- und Bezugshöhen wurden ergänzt.
- Die Gebäude des SO2/3 sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Im Bereich des Wertstoffhofs ist eine Wertstoffinsel gesichert.
- Die Tiefgaragenzufahrtsbereiche wurden in ihrer Lage festgesetzt (Freihalten von Zufahrten im Bereich des Platzes und dem mittleren Korridor)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden in Abstimmung mit dem KKV ergänzt.
- Die Anlieferungszone des Nahversorgers wurde in ihrer Lage und ein Wendehammer in Abstimmung mit dem Tiefbauamt gesichert.

4. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

- Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.11.2022
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.12.2022
- Schalltechnische Untersuchung, tecum vom 29.07.2022
- Naturschutzfachbeitrag, menz umweltplanung vom 06.02.2023
- Schadstoffuntersuchung im Untergrund, HPC AG vom 21.10.2021
- Geotechnischer Bericht, HPC AG vom 10.10.2019

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

- Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.11.2022
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2022
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.12.2022
- Schalltechnische Untersuchung, tecum vom 29.07.2022
- Naturschutzfachbeitrag, menz umweltplanung vom 06.02.2023
- Schadstoffuntersuchung im Untergrund, HPC AG vom 21.10.2021
- Geotechnischer Bericht, HPC AG vom 10.10.2019

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Entwurf Parkstadt Engelhalde vom 16.03.2023 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.03.2023 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 23.03.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 23.03.2023
- Begründung „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 23.03.2023
- Grünordnungsplan vom 21.02.2023
- Gutachten – Schalltechnische Untersuchung vom 29.07.2022
- Gutachten – Verkehrstechnische Untersuchung vom 01.08.2022
- Gutachten – Naturschutzfachbeitrag vom 06.02.2023
- Gutachten – Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung vom 02.09.2022
- Gutachten – Schadstoffuntersuchung im Untergrund vom 21.10.2021
- Gutachten – Geotechnischer Bericht vom 10.10.2019

- Vorbetrachtung – Energieversorgungskonzepte vom 15.09.2022
- Abwägungstabelle
- Präsentation