



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 04.05.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/255

TOP 6

Bebauungsplan „Ostbahnhof- /Spitalhofstraße“ im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;

- A) Anpassung des Geltungsbereichs im Osten**
- B) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.07.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan städtebaulich wichtigsten Festsetzungen kurz erläutert:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem neben Wohnen auch untergeordnet weitere Nutzungen möglich sind. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB wie Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. werden nicht zugelassen, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. der Begrenzung der Vollgeschosse, GRZ, Wandhöhen und GFZ soll ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden und eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, durch die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser wird eine lockere Bebauung erreicht.

Erschließung

Die neuen Gebäude sind wie die Bestandsgebäude über die bereits bestehende Ostbahnhof- bzw. Spitalhofstraße erschlossen. Im Falle einer Nachverdichtung im Bereich der südlichen Grundstücksbereiche muss lediglich die Erschließung der Bestandsgebäude weiterhin sichergestellt werden.

Immissionsschutz

Durch die Nähe zur Bahnlinie sind die Orientierungswerte an den Gebäuden mit einem Abstand bis zu 50m zur Bahnlinie überschritten. Dies erfordert für einige Grundstücke die Festsetzung einer Wohnraumorientierung bzw. falls dies nicht möglich ist, zumindest schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

Um ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien getroffen. Zudem wurden Dachaufbauten in Form von Gauben und Quergiebeln beschränkt, um die Höhenentwicklung zu steuern.

Entwässerungskonzept/Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als wassersensibler Bereich einzustufen, da sich in der Vergangenheit in Teilbereichen ein Weiher befand. Hinzu kommt eine in einigen Bereichen steilere Hanglage. Da sich alle Grundstücke in Privateigentum befinden und die Nachverdichtungsabsichten zeitlich stark auseinandergehen ist ein gemeinsames Entwässerungskonzept mit vorheriger Gesamtuntersuchung aller Rahmenbedingungen zum Thema Wasser nicht möglich. Daher ist im Bebauungsplan eine individuelle Lösung der Wasserthematik für jedes Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Umgebung festgesetzt.

Klimafolgenabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Baurecht in einem bereits von Bebauung umgebenen Bereich und ermöglicht dadurch eine klassische Nachverdichtung. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt und eine Bebauung auf der grünen Wiese vermieden. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem dadurch Rechnung getragen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen ist. Darüber hinaus können die Dachflächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden. Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für den umliegenden Stadtteil als gering einzustufen.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt wird der Bebauungsplan ab Mai 2023 für einen Monat öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss ist dann für Sommer 2023 geplant.

A) Anpassung des Geltungsbereichs im Osten

Im Zuge der Planung hat sich dargestellt, dass der Grundstückszuschnitt des ganz am Rand an der Ostseite des Plangebietes gelegenen Grundstück nicht optimal ist. Die östliche Grundstücksgrenze ist historisch bedingt und orientierte sich an der Gemarkungsgrenze. In der jetzigen Planung bietet sich die Gelegenheit den Zuschnitt geringfügig zu verändern und damit eine verbesserte Ausgangslage für eine Nachverdichtung zu schaffen. Der Geltungsbereich wird im Osten aufgrund einer geplanten Grundstücksgrenzänderung zum benachbarten Schulgelände geringfügig angepasst. Die Baugrenze wird entsprechend mit verschoben.

B) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum zwischen dem 19.08.2022 und dem 27.09.2022, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21/22 der Stadt Kempten (Allgäu) am 05.08.2022, als verlängerte Auslegung auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG).

Es liegen insgesamt drei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor:

- Schreiben Nr. 1 vom 25.09.2022, Grundstückseigentümer im Plangebiet
Der Bürger regt an, die östliche Grenze des Geltungsbereiches so anzupassen, dass eine eventuelle Begradigung der Grundstücksgrenze zur besseren Nutzbarkeit des Privatgrundstücks für eine Nachverdichtung durch den Geltungsbereich abgedeckt wird. Dabei sollten auch die Baugrenze und die zeichnerische Darstellung zur Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen (Rote Linie) entsprechend flexibel gestaltet werden. Beide Linien sollten dabei nicht größere Bereiche des Grundstücks insbesondere nach (Nord-)Osten aussparen. Die zuletzt genannte (rote) Linie sollte auch in ihrem weiteren Verlauf angepasst werden, dass sie genügend Platz für eine Garage mit ausreichender Aufstellfläche davor bietet, da ein auch nur kurzzeitig auf der Straße abgestellter PKW den Verkehrsfluss aufgrund der Straßenbreite und des Busverkehrs behindere. Dazu weist er erneut auf eine aus seiner Sicht widersprüchliche Situation auf seinem Grundstück hin. Teilflächen des Grundstücks sind im Grundbuch mit einem Bauverbot versehen, die Bewilligung seines Antrags auf Löschung der Bebauungsverboten sei ihm noch nicht zugestellt worden. Er weist zudem darauf hin, dass noch ein Widerspruch zwischen Festsetzung und Begründung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestünde, sowie aus seiner Sicht ein Konflikt bei der Umsetzung von zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2.
Des Weiteren merkt er an, dass in der Begründung darauf verwiesen wird, dass auf den östlichen Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser zulässig seien. Ungünstig sei aus seiner Sicht eine nur einseitige Erwähnung in der Begründung, abweichend von den Festsetzungen. Gleichzeitig bittet er um eine Klarstellung zu Grenzbebauung und Abstandsflächen. Darüber hinaus merkt er an, dass die Festsetzung von Wandhöhen mit 6,50m in Verbindung mit Satteldächer bei steilerem Gelände ungünstig sei und u.a. zu künstlichen Terrassen, eingegrabenen Wohnräumen und Raumhöhen deutlich unter 2,50 führen würde. Er fordert daher zumindest für das östliche Grundstück aufgrund der ausgeprägten Hanglage dort mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Außerdem regt er an, die Dachneigung auf bis zu 32 Grad zu erhöhen, um mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und die Nutzbarkeit der Dachgeschosse zu erhöhen.
Zum Thema Stellplätze schlägt er vor, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Stellplätze vor den Garagen als Stellplätze mit anzurechnen. Auf die kommunale Baumschutzverordnung sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. In der Begründung regt er an, die Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs hinsichtlich der Bebaubarkeit zu konkretisieren und zu ergänzen, dass die Festsetzungen für Bestands- und Neubauten gleichermaßen gelten. Er bittet zudem um Klärung der bestehenden Vereinbarungen aus dem ursprünglichen Grundstückskaufvertrag.

BERICHT:

Seit einigen Monaten laufen die Grundstücksverhandlungen zum Tausch von Teilflächen zwischen dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Schulgrundstücks und dem im Geltungsbereich am östlichen Rand liegenden Privatgrundstück. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war noch keine Einigung in Aussicht, weshalb zunächst der aktuelle Ist-Zustand herangezogen werden musste. Bis zur förmlichen Beteiligung musste jedoch die Situation geklärt sein, da eine Festsetzung von Geltungsbereich und Baugrenze mit „Puffer“ bzw. variabel nicht möglich ist. Zwischenzeitlich hat sich der Eigentümer entschieden, eine kleine Teilfläche des benachbarten Schulgrundstückes zu erwerben. Das Baufenster wurde daher in den Randbereichen wie abgestimmt geringfügig angepasst. Eine leichte Anpassung des Geltungsbereichs war ebenfalls erforderlich.

Beim Verlauf der Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze liegt ein Missverständnis vor. Der Bebauungsplan regelt, dass Garagen, Carports usw. in der rot umgrenzten Fläche **und** innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Zugleich ist eine Mindestaufstellfläche vor Garagen und Carports mit einer Tiefe von 5m festgesetzt. Die Baugrenze grenzt nahtlos an die Fläche für Garagen usw. an, damit ist auf allen Grundstücken die gleiche flexible Nutzung dieses Bereiches möglich und eine Aufstellfläche vor den Garagen/Carports sogar erforderlich. Eine geringfügige Erweiterung nach Osten wurde vorgenommen.

Die aus Sicht des Bürgers widersprüchliche Situation zwischen Festsetzungen im Bebauungsplan und bestehenden Rechten/Belastungen im Grundbuch hat sich durch die zwischenzeitliche Löschung dieser Rechte erledigt.

Für eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke und vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur wurde die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei festgesetzt, der Widerspruch zur Begründung wurde entsprechend behoben. Die GFZ ist als Maximalwert festgesetzt, der nicht ausgeschöpft werden muss, so dass hier kein Widerspruch vorliegt. Hinsichtlich der möglichen Bebauung auf den östlichen Grundstücken liegt ein Missverständnis vor. Festgesetzt sind Einzel- und Doppelhäuser, der Begriff „Einzelhäuser“ ist nicht gleichzusetzen mit einem Einfamilienhaus. In der Begründung wurde lediglich konkretisiert, dass die östlichen Grundstücke von ihrer Größe theoretisch auch für Mehrfamilienhäuser geeignet sind, während die derzeitigen Zuschnitte der westlichen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zu schmal sind. Bei einer Änderung des Grundstückszuschnitts z.B. durch Zusammenlegen zweier Grundstücke sind dort jedoch ebenfalls Mehrfamilienhäuser möglich. Ebenso können auch die östlichen Grundstücke z.B. mit Doppelhäusern bebaut werden. Gleiches gilt für Grenzbebauung und Abstandsflächen, beides ist im Bebauungsplan abschließend festgesetzt. Die Festsetzung von Wandhöhen und Satteldächern ist eine gängige Festsetzung, die auch im steileren Gelände funktioniert. Wandhöhe und Dachneigung orientieren sich hier an den Bestandsgebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen.

Das Spektrum der Dachneigung wurde entsprechend der Anregung erweitert, bis max. 35°. Im Vorgriff auf eine geplante Anpassung der Stellplatzsatzung kann die Aufstellfläche vor den Garagen als Stellplatz angerechnet werden, die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Die angeregte Konkretisierung in der Begründung zum städtebaulichen Entwurf in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde entsprechend ergänzt. Auch der Hinweis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans für Bestands- und Neubauten gelten wurde aufgenommen. Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen aus dem alten Kaufvertrag wurden zwischenzeitlich geklärt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde auf drei festgesetzt. Der Begriff der Einzelhäuser wurde in der Begründung konkretisiert. Die Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit einem Satteldach bleibt unverändert, das Spektrum der Dachneigung wurde bis 35° erweitert. Die Festsetzung zur Anrechnung von Stellplätzen vor den Garagen wird angepasst.

- Schreiben Nr. 2 vom 27.09.2022, Grundstückseigentümer im Plangebiet
Die Eigentümer beantragen eine Erhöhung der zulässigen Geschosse auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, um eine angemessene Dämmung ohne Verlust der Wohnfläche realisieren zu können. Alternativ dazu schlagen sie eine höhere Firsthöhe von 10,5m ab Oberkante Fertigfußboden vor.

Außerdem beantragen sie eine Festsetzung der Wandhöhe zum Fertigfußboden Erdgeschoss. Auch hier wäre eine günstigere Dämmung möglich.

Drittens regen sie an, auf die Mindestaufstellfläche von 5 m vor Carports zu verzichten. Die Zufahrt durch das fehlende Tor wäre im Gegensatz zur Garage jederzeit gegeben. Im Gegenteil ergäben sich ggf. Nachteile durch eine größere Aufstellfläche auf der z.B. der Schnee geräumt werden müsste. Fast alle bestehenden Garagen wären im Übrigen auch ohne diese Aufstellfläche.

Des Weiteren stellen sie dar, dass eine Tiefgaragenabfahrt mit wasserdurchlässigen Materialien nicht zielführend wäre. Bei einem möglichen Austritt von Hangwasser, sei auch eine Absicherung gegen einen Wassereintritt von unten erforderlich. Daher sollten Tiefgaragenabfahrten auch mit wasserundurchlässigen Belägen zulässig sein. Für Tiefgaragen beantragen sie zudem Ausnahmen für Stützmauern. Darüber hinaus wird angeregt, den Dachüberstand auf maximal 1m statt 80cm zu erweitern. Abschließend bitten sie noch um Klarstellung der Begründung zur Bebauung der Grundstücke mit mehreren Gebäuden.

BERICHT:

Bei der Festlegung der maximalen Wand- und Firsthöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse wurde zunächst die Umgebungsbebauung erfasst und bewertet und dann ein Einfügen in die Umgebung abgewogen. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken im Plangebiet verfügen fast alle über maximal 2 Vollgeschosse. Ausnahme ist das bereits sanierte Gebäude in der Spitalhofstraße mit 3 Vollgeschossen, die sich in der Hanglage problemlos einfügen. Die Bebauung außerhalb des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ostbahnhofstraße ist durch Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen geprägt. Das im Osten anschließende Schulgebäude weist eine vergleichbare Kubatur auf. Im Sinne des städtebaulichen Ziels, aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, neuen Raum für eine innerstädtische Nachverdichtung zu schaffen, wurde im Plangebiet eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt zudem über die

Festsetzung der Wandhöhen und der Dachneigung. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Wandhöhen wurde auf Fertigfußboden geändert, die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Da die Festsetzung für Carports keine Regelungen hinsichtlich geschlossener Seitenwände ähnlich einer Garage beinhaltet, kann von der Mindestaufstellfläche nicht abgewichen werden. Dies entspricht der in der Stadt Kempten gängigen Regelung zur vorgegebenen Aufstellfläche, um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Materialien wird speziell für Tiefgaragenzufahrten als Ausnahme zugelassen. Die Festsetzungen zu Stützmauern innerhalb der Grundstücke wurde überarbeitet, so dass diese für Tiefgaragen zulässig sind.

Die Festsetzungen zum Dachüberstand wurden entsprechend angepasst und auf 1m erweitert. Die Erläuterungen zur Bauweise in der Begründung wurden ergänzt und klarer formuliert.

Die Festsetzung zu den Vollgeschossen wurde auf 3 erhöht. Die Festsetzung zur Mindestaufstellfläche bleibt unverändert erhalten. Von der Festsetzung zu wasserdurchlässigen Materialien sowie zu Stützmauern sind für Tiefgaragen Ausnahmen möglich. Die Festsetzung zum Dachüberstand wurde auf 1m erweitert.

- Schreiben Nr. 3 vom 17.10.2022, Bürger aus Lenzfried

Der Bürger stellt dar, dass aus seiner Sicht eine Bebauung zwischen den bestehenden Häusern und den Garagen ein absoluter Frevel wäre. Dieser Streifen sei biologisch sehr wertvoll, da dort Obstbäume und eine gewaltige Trauerweide stünden sowie viele unterschiedliche Blumen für Insekten, Schmetterlinge und Vögel vorhanden seien. Eine Bebauung würde diese intakte Natur vollständig zerstören und einen gefahrlosen Spielraum den Kindern wegnehmen. Er empfiehlt, „...die „Finger“ von dem wertvollen Stück Natur zu lassen...“ und regt an, den Klimaschutzbeirat einzubinden sowie zunächst die notwendige Infrastruktur auszubauen.

BERICHT:

Bei den Grundstücken handelt es sich tatsächlich um sehr durchgrünte Bereiche, die als private Gartenflächen angelegt sind und aufgrund ihrer Struktur einen wertvollen Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere bilden. Gleichzeitig sind zwei der dortigen Eigentümer auf die Stadt zugekommen, mit dem Wunsch, Teile ihrer für heutige Verhältnisse sehr großen Grundstücke zu bebauen und mit einer Nachverdichtung dem sehr dringenden Bedarf an Wohnraum entgegenzutreten. Um eine verträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitig bestmöglichem Schutz der Natur zu ermöglichen, wurde ein Bauleitplanverfahren begonnen. Darin sind verschiedene Maßnahmen für einen sorgsamen Umgang mit den naturschutzfachlichen Themen festgesetzt. Zum Beispiel müssen auf den Grundstücken neue Bäume gepflanzt werden, die nicht überbauten Bereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, verschiedene Regelungen sichern den Artenschutz und Flachdächer von Garagen/Carports sind zu begrünen. Bestehende Bäume sind durch die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten geschützt. Zugleich wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein behutsames Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet. In Abwägung zum dringend benötigtem

Wohnraum stellen diese Maßnahmen einen vertretbaren Ausgleich zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt für den erforderlichen Eingriff in den Naturraum dar. Gleichzeitig bietet der innerstädtische Standort im Gegensatz zu einem neuen Baugebiet auf der grünen Wiese den Vorteil, dass die bereits vorhandene Infrastruktur wie Kanalleitungen, Straßen usw. mit genutzt werden kann und dadurch der Flächenverbrauch deutlich reduziert wird.

Die Festsetzungen und Hinweise zum Baum- und Artenschutz wurden überarbeitet und soweit erforderlich noch ergänzt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2022 zwischen dem 19.08.2022 bis einschließlich 27.09.2022 als verlängerte Auslegung auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG). Insgesamt wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Es liegen folgende nicht-abwägungsrelevante Stellungnahmen vor:

Wasserwirtschaftsamt

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) gibt mit Stellungnahme vom 27.09.2022 folgende fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da dem WWA kein offen ersichtliches Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vorliegen, wird die Kommune im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung gebeten zu prüfen, ob kleinere oder ggf. verrohrte Gewässer bekannt sind. In diesem Zusammenhang wird erneut auf den früheren „Bleicher Weiher“ im Plangebiet verwiesen. Der Untergrund zeigt auch heute noch die frühere Wasserbeeinflussung. Auf die Beachtung die verschiedenen wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange nach WHG und BayWG wird verwiesen. Ebenso darauf, dass bestehende Bachverrohrungen nicht überbaut werden dürfen. Das Plangebiet liegt im bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereiches, der teilweise in eine muldenartige Topographie übergeht. Es wird dargestellt, dass der Hinweis auf die bislang nur konstruktiven Anforderungen der einzelnen Bauvorhaben allein nicht ausreicht. Vielmehr sei auch bei der Erschließungsplanung entsprechend konstruktive Anforderungen zu erfüllen.

Es wird empfohlen, dass Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu integrieren. In diesem Zusammenhang wird explizit noch auf die Anforderungen (Nachbarschutz) des § 37 Abs.1 WHG hingewiesen.

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Wasser ggf. gedrosselt in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Vom Planer ist nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung oder

Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist dem notendigen wasserrechtlichen Antrag beizulegen. Die neue Bebauung ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

BERICHT:

Eine Überprüfung weiterer ggf. verrohrter Gewässer ist erfolgt, allerdings sind keine weiteren Gewässer oder Drainagen bekannt.

Der bestehende verrohrte Bachlauf befindet sich im Straßenraum und wird daher nicht überbaut. Die Betrachtung der Starkregenkarte zeigt einen Schwerpunkt im Bereich des Straßenraums, insbesondere im Bereich der Unterführung der Bahnlinie. Da wir in diesem Planungsprojekt die besondere Situation haben, dass sich alle Grundstücke in Privateigentum befinden und es sehr unterschiedliche Absichten zur Nachverdichtung der Grundstücke gibt, ist eine allgemeine Untersuchung nicht möglich. Zum einen können die Privatgrundstücke nicht ungehindert für eine Untersuchung betreten werden, zum anderen wäre eine Umlegung der Kosten auf die Allgemeinheit zugunsten weniger privater baulicher Interessen unverhältnismäßig. Um den wasserwirtschaftlichen Belangen dennoch in der Planung Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan die Verpflichtung zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Themen auf den Vollzug verlagert. So muss jeder Bauwerber eine entsprechende Berechnung und Planung im Bauantragsverfahren nachweisen. Dies betrifft nicht nur das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen auch im Sinne des Nachbarschutzes, sondern auch die Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung bzw. Regenwasserrückhaltung, sowie Auswirkungen im Falle einer Gründung im Grundwasserbereich.

Die Festsetzungen wurden um die Verpflichtung zur Untersuchung der wasserrechtlichen Themen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ergänzt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Durch die Nähe zur Bahnlinie sind die Orientierungswerte an den Gebäuden mit einem Abstand bis zu 50m zur Bahnlinie überschritten. Dies erfordert für einige Grundstücke die Festsetzung einer Wohnraumorientierung bzw. falls dies nicht möglich ist, zumindest schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand wäre aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde zwar generell wünschenswert, aber wohl wirtschaftlich nicht begründbar.

BERICHT:

Mit der Planung kann zusätzliche Wohnbebauung in der Nähe zum bestehenden Schienenweg entstehen, in gleicher Entfernung wie bereits zwei Bestandsgebäude. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, in deren Beiblatt 1 findet sich bereits der Hinweis, dass in vorbelasteten Gebieten die Orientierungswerte oft nicht eingehalten

werden können. In den Fällen, in denen mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden muss, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (Wohnraumorientierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abzusichern. Für die Beurteilung sind die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA): tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A) maßgeblich.

In der Stadtplanung stellt der Schallschutz einen wichtigen Belang da, die Zielsetzung ist daher die Einhaltung der Orientierungswerte. Bei Überwiegen anderer bedeutender Belange kann bzw. muss der Belang des Schallschutzes abgewogen werden. Ergänzend können die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden, auch wenn diese bei städtebaulichen Planungen nicht unmittelbar anwendbar sind. Sie findet Anwendung im Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen, die Grenzwerte liegen bei 59dB(A)tags und 49 dB(A) nachts.

Bei der Planung neuer Wohngebiete oder Flächen zur Nachverdichtung ist §50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach Flächen so einander zuzuordnen sind, das schädliche Umwelteinwirkungen soweit möglich vermieden werden. Abweichungen sind nach aktueller Rechtsprechung bei Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe, wie z.B. einer innerstädtischen Nachverdichtung möglich. Wenn in diesen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Eine Lärmschutzwand wäre für das Vorhaben aus wirtschaftlicher Sicht nicht realisierbar. Eine überschlägige Ermittlung der Kosten-Nutzenrelation von aktivem Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand steht in keinem positiven Verhältnis der Kosten zum erwünschten Nutzen. Hinzu kommt im konkreten Fall, dass alle Grundstücke in Privateigentum sind und lediglich zwei (zumindest vorerst) nachverdichtet werden sollen, die beide weiter östlich und damit außerhalb des durch den Schienenlärm belasteten Bereichs liegen. Die am stärksten betroffenen Gebäude/Grundstücke hingegen wurden erst kürzlich saniert bzw. sollen vorerst nicht nachverdichtet bzw. saniert werden. Die Festsetzung zum Immissionsschutz wurden entsprechend der Forderung nach Wohnraumorientierung und schalldämmende Lüftungseinrichtungen ergänzt. Betroffen sind insbesondere die beiden am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücke mit zwei Bestandsgebäuden und einer potentiellen Fläche für ein weiteres Gebäude im Rahmen einer Nachverdichtung.

Untere Bodenschutzbehörde

Die untere Bodenschutzbehörde erklärt mit Schreiben vom 14.09.2022, dass derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vorliegen. Um bodenschützende Planungsziele zu konkretisieren, wird auf die Möglichkeit der Regelung zur Einbeziehung eines bodenfachkundigen Planers im Planungs- und Bauprozess verwiesen, der Hinweis wurde ergänzt.

Untere Baugenehmigungsbehörde

Mit Schreiben vom 22.09.2022 regt die untere Baugenehmigungsbehörde an, die Regelung der Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung zu konkretisieren und weist auf den Umgang mit dem Immissionsschutz hin. Der Text wurde entsprechend angepasst.

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde regt mit Schreiben vom 26.09.2022 an, die Maßnahmen zu Artenschutz und Grünordnung entsprechend den Vorschlägen zu konkretisieren. Ein zunächst geforderter Schutz einzelner Bäume über die Baumschutzverordnung hinaus ist nach Begutachtung der Bäume vor Ort durch die UNB aufgrund von Krankheit/Zustand der Bäume nicht möglich. Die entsprechenden Stellen in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie die Begründung wurden ergänzt.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz erklärt mit Schreiben vom 22.08.2022, dass keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begrüßt mit Schreiben vom 30.08.2022 die Hinweise zum Denkmalschutz und regt an aufgrund einer Änderung im Förderinstrumentarium die Ausführungen zu kürzen. Dies wurde entsprechend veranlasst.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten begrüßt mit Schreiben vom 13.09.2022 den Hinweis zur Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen und regt an, diesen auch in den Kaufverträgen mit aufzunehmen. Da es sich um private Grundstücke handelt, ist dies nicht möglich, zudem ist es kein Thema des Bebauungsplans.

Eisenbahnbundesamt

Das Eisenbahnbundesamt hat keine Einwände gegen das Verfahren, weist aber mit Schreiben vom 08.09.2022 darauf hin, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes durch die Planung nicht gefährdet werden darf und Emissionen durch die Bahnanlagen ggf. zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kemptener Kommunalunternehmen

Das Kemptener Kommunalunternehmen hat keine Einwände gegen die Bauleitplanung und gibt mit Schreiben vom 18.08.2022 lediglich ergänzende Hinweise zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser. Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.

Allgäuer Überlandwerke

Die Allgäuer Überlandwerke informieren mit Schreiben vom 07.09.22, dass das Plangebiet mit Strom versorgt werden kann und weisen auf die notwendigen Abstände zu den bestehenden Anlagen hin.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen wurden im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung oder danach eingereicht:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.09.2022
Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften

- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 27.09.2022
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.09.2022
Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 08.09.2022
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.07.2022
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.08.2022
Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogenen Stellungnahme als wesentlich einzustufen und im Rahmen der Auslegung auszulegen:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.09.2022
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 27.09.2022
- Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.09.2022
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.07.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.08.2022

C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

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

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten entsprechend der Planzeichnung und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ vom 27.04.2023. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.04.2023 mit den textlichen Festsetzungen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt. Die vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogenen Stellungnahmen sollen als wesentliche Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Präsentation