



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.06.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/266

TOP 3

Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs; Änderung des Geltungsbereichs, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

In den Februar Gremien 2022 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich östlich des Illerdamms, nördlich des Jahnweges und südlich des Illerstadions geändert. Der neue Geltungsbereich umfasste das Gebiet nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenweges 27-39.

Aufgrund der Außenbereichslage des Planungsgrundstücks besteht zur Realisierung von Baurecht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungerfordernis zur Ordnung der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Städtebauliches Ziel des Änderungsbeschlusses ist die Realisierung eines innenstadtnahen Wohnmobilparks am Illerdamm unter Berücksichtigung der neuen Standortlage.

Zwischenzeitlich wurde durch das Büro „meixner Stadtenwicklung“ in Abstimmung mit Kempten Tourismus bzw. dem Kemptener Kommunal Unternehmen ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und ein darauf aufbauendes Lärmschutzgutachten erstellt. Auf der Grundlage des Planungskonzeptes hat das Stadtplanungsamt den Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulich Festsetzungen des Bebauungsplans kurz erläutert:

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht einen Wohnmobilpark auf einer Gesamtfläche von ca. 5.860m² mit insgesamt ca. 38 Stellplätzen vor. Die Stellplatzgrößen variieren zwischen größeren Plätzen mit Maßen von 6x10m bis hin zu Kleinstellplatzbereichen in der Größenordnung von 2,60m x 6,70m. Darüber hinaus sind auch zwei Doppelstellplatzbereiche für Luxusliner im Wohnmobilpark vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist neben einem Sanitärcontainer, der auch

behindertengerechte Sanitäreinrichtungen umfasst, eine Müllstation, eine Abstellräumlichkeit für Versorgungsgegenstände des Platzes sowie eine Ver- und Entsorgungsstation für Reisemobile vorgesehen. Im südlichen Planbereich befindet sich darüber hinaus ein optional zu errichtendes größeres Sanitärgebäude, das neben den Dusch- und Toilettenbereichen u.a. auch Flächen für Spülzwecke und eine Waschküche bereithält.

Das Plangebiet wird durch den Wohnmobilpark größtenteils versiegelt und durch einzelne Baum- und Strauchpflanzungen flankiert. Die Stellplatzbereiche sollen als Schotterrasen, die Fahrbahnflächen als asphaltgebundene Wegdecke ausgebildet werden.

Das im Plangebiet derzeit bestehende Rasen- und Spielfeld einschließlich seiner Flutlichtmasten und Ballfangzäune wird im Zuge der Umsetzungsplanung nachgelagert zum Bauleitplanverfahren nach Süden verschoben. Nach Norden wird das verlegte Rasenfeld mit einem neuen sechs Meter hohen Ballfangzaun gegenüber dem Wohnmobilpark abgegrenzt. Die Sicherstellung und Koordination einer weitestgehend uneingeschränkten Nutzbarkeit des Spielfeldes und der dazugehörigen baulichen Anlagen soll durch nachgelagerte vertragliche Regelungen gewährleistet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilpark gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von Stellplätzen für den temporären Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen sowie Haupt- und Nebenanlagen, die dieser Nutzung zugeordnet werden können.

Fremdnutzungen wie insbesondere Saison- und Dauercamping aber auch eine Nutzung als Zeltplatz sowie sonstige wohnähnliche Nutzungsformen sind am Standort planungsrechtlich unzulässig. Dies gilt auch für eine klassische Stellplatznutzung (bspw. als PKW Parkplatz) des Bereiches, weshalb die Zulässigkeit auf der Grundlage von § 12 BauNVO ausgeschlossen wurde. Der grundsätzliche Ausschluss von Nutzungen - im Sinne der Grundzüge der Planung - ist unter Berücksichtigung des angrenzenden reinen Wohngebietes zum Schutz vor störenden Nutzungen erfolgt. Zudem werden die o.a. Fremdnutzungen in Anbetracht der Lage unmittelbar im Natur- und Landschaftsraum der Illerraum als störend und nicht zielführend bewertet.

Innerhalb des Baufensters SO-1 wurde ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Nach Nutzungsaufgabe der Sanitäreinrichtungen sind innerhalb des Baufensters SO-1 dementsprechend Stellplätze für Wohnmobile zulässig. Durch die Festsetzung wird unter Berücksichtigung des angedachten optionalen Sanitärhauptgebäudes im Südwesten des Plangebietes eine flexible Nachnutzung des Bereiches gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 S. 4 BauNVO auf eine Wandhöhe von maximal 4,00 m begrenzt. Die Festsetzung ist unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt und soll die städtebauliche Wirkung künftiger Gebäude auf maximal ein Vollgeschoss begrenzen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde in Anlehnung an die städtebaulichen Orientierungswerte von § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt. Dieser Wert stellt

gleichzeitig die Obergrenze der §§ 17 und 19 BauNVO dar. Weitere Überschreitungen sind in Anbetracht der naturräumlichen Lage und des angrenzenden Wohngebietes im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohnmobilparks erfolgt unmittelbar über den Illerdamm. Zur internen Erschließung des Plangebietes ist zudem eine private, asphaltierte Ringstraße mit einer Fahrgasse von sechs Meter Breite vorgesehen. Die An- und Abfahrt wird durch ein Schrankensystem mit angrenzender Kassenzone geregelt. Durch den Grundstückszuschnitt des Wohnmobilparks erfolgt ferner ein Eingriff in den öffentlich gewidmeten Straßenraum des Illerdamms. In diesem Bereich entfallen die hier befindlichen öffentlichen Querparkplätze. Dieser Grundstücksbereich ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu entwidmen.

Immissionsschutz

Zum Vorentwurfsstand wurde ein Immissionsschutzgutachten des Büros „meixner Stadtentwicklung“ vom 17.01.2023 auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes erarbeitet. Das Gutachten und die daraus abzuleitenden Auflagen für das Bauleitplanverfahren wurden im Vorfeld mit der Unteren Immissionsschutzbehörde besprochen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich eines nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden reinen Wohngebietes. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Plangebiet wurden die Geräuscheinwirkungen ausgehend vom Wohnmobilplatz auf die maßgeblichen Immissionsorte am Augartenweg berechnet und bewertet. Die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet werden an den Immissionsorten unter Berücksichtigung einer strikten Nachtruhe im Wohnmobilpark und unter Ausschluss von An- und Abfahrverkehr im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) eingehalten. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Einhaltung der Nachtruhe besteht im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage von § 9 BauGB keine entsprechenden Festsetzungskompetenzen. Insofern können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ausschluss weder die Nachtandienung ausgeschlossen werden, noch können Festsetzungen zur Einhaltung einer einzuhaltenden Nachtruhe verbindlich getroffen werden.

Aus diesem Grund erfolgt die baurechtliche Sicherung der beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Belange durch eine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren und einer Aufnahme entsprechender verbindlicher Auflagen in den/die Baugenehmigungsbescheid/e.

Zur Wahrung der beschriebenen Immissionsschutzauflagen wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren auf der Grundlage von Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen. Alle gewerblichen Bauvorhaben (Errichtung, Erweiterung, Nutzungsänderung im Sinne von § 29 BauGB) -zu denen der geplante Wohnmobilpark und seine baulichen Anlagen und Nutzungen zu subsumieren sind – sind dementsprechend grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Örtliche Bauvorschriften

Um ein harmonisches Einfügen des Wohnmobilparks in die Umgebung zu gewährleisten, wurden insbesondere Festsetzungen zur Dacheingrünung, zu Werbeanlagen sowie zur zulässigen Höhe von Einfriedungen und Stützwandbereichen getroffen.

Entwässerungskonzept/Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als wassersensibler Bereich aufgrund seiner Randlage zu den Illerauen einzustufen. Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil festgesetzten Retentionsmulden einzuleiten und dort zurückzuhalten und teilweise zu verdunsten. Anschließend ist es über Überlaufschächte und einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in die Iller einzuleiten.

Klimafolgenabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf einer bereits als Sportanlage genutzten voll erschlossenen Freifläche in unmittelbarem Anschluss an Umgebungsbebauung. Dadurch erfolgt eine klassische Nachverdichtung, mit der die vorhandene Infrastruktur genutzt wird und eine Bebauung im Natur- bzw. Landschaftsraum vermieden werden kann. Mögliche klimatische Beeinträchtigungen durch neue Versiegelungen werden durch festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Grünflächenbereichen stark reduziert. Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für den umliegenden Stadtteil als gering einzustufen.

Anpassung des Geltungsbereiches

Im Zuge des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes wurde der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans - der zum Aufstellungsbeschluss eine Umgriffsfläche von ca. 17.900m² umfasste - an das konkrete Vorhabengrundstück mit einer Größe von ca. 5.860m² angepasst und im südlichen Bereich der verbleibenden Sportanlagen reduziert.

Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfstandes wird der Bebauungsplan voraussichtlich im Juli 2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Trägerbeteiligung und die Auslegung des Vorentwurfstands zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren. Die Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse zu beiden Verfahren können anschließend voraussichtlich in den September-Gremien 2023 erfolgen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfes „Wohnmobilpark am Illerstadion“ vom 22.06.2023. Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.06.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird beschlossen.

Anlagen:

- Präsentation
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Planzeichnung
- Umweltbericht