Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 29.06.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/282

TOP 8

Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße" im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang); A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung zum Planungs- und Bauausschusses wurde am 09.02.2023 der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" begutachtet und am 16.02.2023 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird als §13b BauGB Verfahren durchgeführt, welches zur Zielsetzung hat, Wohnraum am Ortsrand von Lenzfried zu schaffen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind neben der Schaffung von Wohnraum sowie der Sicherung der Erschließung die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.

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

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

Am 16.02.2023 wurde der Entwurf des BP „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 06.03.2023 bis einschließlich dem 17.04.2023.

Im Beteiligungszeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen.

1) Einwänder Nr. 1, Stellungnahme vom 17.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
leider ist es nicht möglich das besagte Bebauungsplanverfahren in Ihrem online-Formular (URL siehe Anhang) auszuwählen (siehe Anhang 1). Insofern ist es schwierig, dass "[j]ede Person [...] zu den Inhalten der Planung Anregungen und Gedanken einbringen" kann. Besonders niederschwellig ist dieses Formular ohnehin nicht zu erreichen.

Nun zum Bebauungsplan: Vor etlichen Jahren fand eine Ortsbegehung mit OB Kiechle statt. Während dieser Begehung wurde auch die Frage gestellt, wie das neu zu erschließende Teilstück der Anna-Straubin-Straße (zwischen Wendekreisel Anna-Straubin-Straße und Bischof-Haneberg-Straße) mit dem bereits vorhandenen Teil der Anna-Straubin-Straße verbunden werden würde. Laut OB Kiechle sollte das neue Teilstück nur von der Bischof-Haneberg-Straße zugänglich sein. Nun sieht der Bebauungsplan aber vor, dass die Anna-Straubin-Straße zur Durchgangsstraße werden soll.

Da das Fahrverhalten der Anwohner im aktuellen Bauabschnitt schon zu wünschen übrig lässt (Geschwindigkeitsüberschreitungen in einem verkehrsberuhigten Bereich), besteht bei einer Verkehrszunahme in der ohnehin schon engen Anna-Straubin-Straße eine massive Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern (insbesondere Kinder...).

Mein Vorschlag bezieht sich daher auf die Aussage von OB Kiechle bei der Ortsbegehung:
a) Zufahrt des alten Teils der Anna-Straubin-Straße wie gehabt.
b) Zufahrt des neuen Teilstücks von der Bischof-Haneberg-Straße.
c) Trennung der beiden Teilstücke im Bereich des Wendekreisels (siehe Anhang 2); Verbindung durch einen Fußweg, der auch Rettungskräften offen ist.

BERICHT:

Bei künftigen Verfahren wird das Beteiligungsformular vorab getestet, um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen. Die Unterlagen zum B-Planverfahren konnten problemlos heruntergeladen werden, somit war eine Abgabe von Stellungnahmen per Email oder Postversand möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei einer Trennung der beiden Teilstücke der Anna-Straubin-Straße, müsste im Geltungsbereich des BP „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" ein Wendehammer errichtet werden. Somit müssten deutlich mehr Flächen versiegelt werden. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass der Durchgangs- und Abkürzungsverkehr wahrnehmbar zunimmt. Im Bebauungsplan ist die Erschließungsstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, zudem ist die gesamte Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m bzw. 6,0 m bewusst sehr schmal ausgewiesen, um ein schnelles Durchfahren zu erschweren. Eine gesteigerte Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern kann somit ausgeschlossen werden.

Fazit: Die Stellungnahme zur Ausgestaltung der Erschließungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Er erfolgt keine Planänderung.

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

Am 16.02.2023 wurde der Entwurf des BP „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.03.2023 im Zeitraum bis zum 17.04.2023. Insgesamt wurden 30 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise eingearbeitet.

2.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Im Folgenden wird die umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.04.2023 wiedergegeben.

<u>Eingriffsregelung</u>
Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB handelt ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grünlandflächen müssen nicht ausgeglichen werden.

<u>Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u>
Schutzgebiete sind BPlan-Umgriff nicht vorhanden

<u>Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u>

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Planungsumgriff vorhanden. Im Süden grenzt eine biotopkartierte Baumreihe und Feldhecke an. Diese wird jedoch von den Planungen nicht berührt.

<u>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u>

Die vorhandene Grünlandfläche weist keine Habitatpotentiale für geschützte Arten auf.

Jedoch der vorhandene Baumbestand im Süden sowie die Baumreihe an der Bischof-Haneberg-Straße besitzen eine potentielle Habitatfunktion für gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden ist daher nach Möglichkeit der gesamte Baumbestand im Vorhabengebiet zu erhalten.

Für Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind die

gesetzlichen Fällzeiträume gem. § 39 BNatSchG einzuhalten.

Sofern die Fällzeiträume eingehalten werden, sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Baumschutz
Im Planungsgebiet ist sowohl auf den städtischen als auch auf den privaten Grundstücken Baumbestand vorhanden, welcher der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten unterliegt.

Laut Planzeichnung wird davon ein Baum als zu erhalten festgesetzt dabei handelt es sich um eine Esche mit einem Stammumfang von 380 cm, die als prägender Baum in der Umgebung zu bewerten ist. Dieser Baum steht laut Planung zukünftig im Garten eines der Reihenhäuser und geht somit in das Eigentum des Käufers über.

Aus Sicht des Baumschutzes wird diese Konstellation kritisch gesehen. Der Eigentümer muss künftig die Verkehrssicherungspflicht für den Baum übernehmen und eine regelmäßige Kontrolle und Baumpflege durchführen. Günstiger wäre es, dieser wertvolle Baum würde in einer öffentlichen oder gemeinschaftlichen Grünfläche stehen.

In jedem Fall sind im Zuge der Baumaßnahme umfassende Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind in der Satzung zum BPlan und im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Eine weitere prägende Esche steht direkt östlich des Geltungsbereiches an der Bischof-Haneberg-Straße Dieser prägende Baum muss unbedingt erhalten werden. Der Erhalt ist im Rahmen des Erschließungs-vertrags zu sichern.

Ein Kirsch-Baum, der an der nordwestlichen Ecke des Wohngebietes steht, muss voraussichtlich entfernt werden, da er den Grabungen für die dort verortete Retensionsmulde im Weg steht. Der Baum ist durch die Baumschutzverordnung geschützt. Daher muss für die Fällung des Baumes, sollte diese erforderlich sein, ein Fällantrag gestellt und ein Ersatzbaum gepflanzt werden.

Weiter Bäume im Eigentum der Stadt Kempten stehen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Baugebiets. Diese bestehende Grünfläche wurde in den Umgriff des BPlanes aufgenommen, da auch hier Einrichtungen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlags-wasser gebaut werden müssen. Den Grabungsarbeiten werden nach Planzeichnung alle 10 städtischen Bäume zum Opfer fallen. Für diese muss im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche Ersatz geschaffen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es sehr kritisch gesehen, dass zugunsten der Schaffung von Retensionsraum auf städtischen Grünflächen alle Bäume gefällt werden müssen.

In Bezug auf den Klimaschutz ist der Erhalt von bestehenden Bäumen in jedem Fall der Ersatzpflanzung vorzuziehen. Neu gepflanzte Bäume benötigen viele Jahre bis sie die Klimaausgleichende Wirkung eines ausgewachsenen Baumes erreichen. Eine klimasensible Planung schafft daher nicht nur ausreichend Retensionsraum zur Rückhaltung des Regenwassers und zur Aufnahme der zunehmenden Starkregenereignisse, sondern erhält auch vorhandenen Baumbestand. Daher wird

angeregt, bei der Modellierung der Retensionsbecken vor Ort zu prüfen, ob einzelne Bäume nicht doch von den Erdarbeiten ausgespart werden können.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Es befinden sich keine Ausgleichsflächen im Geltungsbereich.

Hinweise zu den Satzungsbestimmungen (Plan und Text)

Planzeichnung:
Das Regenrückhaltebecken ist als ein technisches Bauwerk in den Plan eingezeichnet. Es wird angeregt, diese Becken naturnah auszuformen und den Rand zu begrünen. Eine Eingrünung des Beckens nicht nur zur Siedlung, sondern auch zur Landschaft hin ist in jedem Fall erforderlich.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sind zugunsten der Retensionsflächen auf einen kümmerlichen Rest geschrumpft, der im Landschaftsbild keine Wirkung entfalten wird.

Satzungsbestimmungen § 13:

Öffentliche Grünflächen:
Die bestehende öffentliche Grünfläche im Süden des Gebiets, wird umgestaltet, da dort Retentionsmulden gebaut werden müssen. Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wurde nicht in den Satzungstext aufgenommen. Das wird aus naturschutzfachlicher Sicht bedauert.

Private Grünflächen:
Die Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken ist in der Praxis oft schwierig und in der Vollzugskontrolle ergeben sich oft große Unterschiede in der Qualität der Umsetzung. Vorteilhaft wäre die Herstellung der Eingrünung durch den Bauunternehmer, so dass die Anlage einheitlich und vollständig erfolgt. Zugunsten umfangreicher Retentionsflächen sind kaum noch Flächen für die Ortsrandeingrünung übrig, so dass die Wirkung der ursprünglich geplanten Ortsrandeingrünung ohnehin fraglich scheint. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild können somit voraussichtlich nicht kompensiert werden.

Gesamtfazit der Unteren Naturschutzbehörde

Angesichts der Tatsache, dass nun sämtliche Grünordnungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Anlage von Retentionsmaßnahmen überlagert werden, stellt sich die Frage, ob das BPlan-Gebiet aufgrund der hydrologischen Verhältnisse nicht für eine Bebauung geeignet ist oder ob in Bezug auf den Umgang mit wild abfließendem Niederschlagswasser eine intelligente Freiraumplanung im städtebaulichen Entwurf erforderlich ist, die qualitätvolle Freiräume mit der Retentionsfunktion verbindet. Solch eine integrative Freiraumplanung lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen leider nicht ablesen. Es wird angeregt, bei der Entwurfsplanung der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsmulden und es Regenrückhaltebeckens über die rein funktionale Ausführung hinaus, eine naturnahe ansprechende Gestaltung umzusetzen, um Aufenthalts- und

Lebensraumqualität für das Wohngebiet zu schaffen

BERICHT:

Im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Kempten (Allgäu) und dem Vorhabenträger ist unter § 18 „Schutz des Baumbestandes" festgelegt, dass „alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie der vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuführen" sind. Ferner wird auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung hingewiesen. Die von der Unteren Naturschutzbehörde genannten Eschen werden im Vertrag explizit als schützenswerte Einzelbäume deklariert. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten und bei der Herstellung der Retentionsflächen Bäume entfernt werden müssen, sind diese durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Zudem ist im Vertrag geregelt, dass sämtliche Maßnahmen im Umgriff von Einzelbäumen mit Herr Josef Rauner (Baummanager Stadt Kempten (Allgäu)) abzustimmen sind. Folglich ist der Baumschutz in Plan, Satzung und Erschließungsvertrag ausreichend festgesetzt.

Für die Entwässerungsmulden und das Retentionsbecken ist eine Ansaat mit einer gebietsheimischen Gräser-Kräuter-Mischung festgesetzt, um eine naturnahe Ausgestaltung zu gewährleisten. Um eine dauerhafte Unterhaltung und Funktionsfähigkeit der Anlagen zu ermöglichen sind Bepflanzungen nicht zulässig.

In § 13 „Grünordnung" der Bebauungsplansatzung sind Freiflächengestaltungspläne vorgeschrieben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung und Dachbegrünungen einzureichen. Somit ist eine qualitätvolle Ausgestaltung von privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Da die Erschließungs- und Bauarbeiten im Gesamten von einem Vorhabenträger umgesetzt werden, kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahren eine integrative Freiraumplanung entstehen.

Fazit: Die Forderungen an Baumschutz und Freiraumgestaltung sind im Bebauungsplanverfahren ausreichend gewürdigt. Damit der Abfluss und die Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft gewährleistet sind, müssen die Retentsionsmulden und –becken von einer Bepflanzung freigehalten werden. Es erfolgt keine Planänderung.

Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Der Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße" im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.06.2023 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigefügt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" in der Fassung vom 22.06.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Südlich Bischof-Haneberg-Straße" in der Fassung vom 22.06.2023
- Begründung „Südlich Bischof-Haneberg-Straße in der Fassung vom 22.06.2023
- Energiekonzept, egrid
- Geotechnischer Bericht; Diplomgeologe Udo Bosch
- Untersuchung zu wildabfließendem Wasser, Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann
- Zusammenfassung der Stellungnahmen
- Präsentation