



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 20.07.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/287

TOP 1

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; Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2021 den städtebaulichen Entwurf von Hähmig 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. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 17.10.2022-18.11.2022.

Für das Planverfahren wurde in den vergangenen Monaten der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Dieser Entwurf wurde am 23.03.2023 im Stadtrat gebilligt, eine Beteiligung erfolgte vom 11.04.2023 – 15.05.2023, die Stellungnahmen gingen fristgerecht ein.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Zukünftig werden im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“ und „Sonderbauflächen“ dargestellt. Diese verteilen sich gemäß den Gebietstypen über das Plangebiet.

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

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

Am 23.03.2023 wurde der Entwurf zum 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 im Stadtrat vorgestellt und durch einen Mehrheitsbeschluss gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 11.04.2023 bis einschließlich dem 15.05.2023, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 31.03.2023.

Im Beteiligungszeitraum sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Am 23.03.2023 wurde der Entwurf „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 03.04.2023 im Zeitraum vom 11.04.2023 bis zum 15.05.2023. Insgesamt wurden 54 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 29 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

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

- Amt 18 – Wirtschaft und Stadtentwicklung
- Amt 37 - Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde
- Amt 35 – Untere Wasserrechtsbehörde
- Amt 35 – Untere Bodenschutzbehörde
- Amt 60.1 – Allgemeine Bauverwaltung
- Handwerkskammer für Schwaben
- Industrie- und Handelskammer Schwaben, Regionalgeschäftsstelle Allgäu, Büro Kempten
- Gemeinde Altusried
- Gemeinde Durach
- Gemeinde Haldenwang
- Gemeinde Lauben
- Gemeinde Waltenhofen
- Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Staatliches Vermessungsamt
- Staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau, Bereich Hochbau
- Regionaler Planungsverband Allgäu

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU
- Amprion GmbH
- Amt für ländliche Entwicklung Krumbach (Schwaben) (ALE)

wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise redaktionell übernommen.

Die Hinweise entsprechend der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserrechtsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in den Hinweisen des Bebauungsplans unverändert aufgenommen.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 4 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
- Amt 60.2 – Bauordnung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
- Allgäuer Überlandwerk GmbH Abteilung Netze und Anlagen

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

a) Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben/ E-Mail vom 15.05.2023

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist im Textteil des Bebauungsplans auf Formulierungsverbesserungen hin.

Bericht:

Die Inhalte entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde im Textteil des Bebauungsplans redaktionell angepasst.

Fazit:

Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Festsetzung ohne inhaltliche Anpassung.

b) Amt 60.2 – Bauordnung mit Schreiben/ E-Mail vom 15.05.2023

Das Sachgebiet 60.2 Bauordnung weist auf eine klare, verständliche Formulierung des Abschnitts „Abstandsflächen“ hin.

Bericht:

Im Textteil wurden die abweichenden Tiefen der Abstandsflächen bewusst nach den jeweiligen Gebietsarten gegliedert.

Fazit:

Es erfolgt keine Planänderung.

c) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft mit Schreiben/ E-Mail vom 09.05.2023

Der Bereich Landwirtschaft des AELF Kempten erhebt keine Einwendungen gegen die Planung.

Falls in der weiteren Planung Ausgleichsflächen notwendig werden, sollten diese

- auf ein Mindestmaß begrenzt werden,
- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,
- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen,
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.

Bericht:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung vom Anwendungsbereich des § 1a Abs. 3 BauGB ausgenommen. Es müssen daher keine Flächen ausgeglichen werden.

Fazit:

Es ist keine Planänderung erforderlich.

d) AllgäuNetz GmbH & Co. KG (Allgäuer Überlandwerk) mit Schreiben/ E-Mail vom 09.05.2023

Die Stromeinspeisung kann nur über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen, welche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Für eine optimale Versorgung ist diese viel näher an das geplante Parkhaus zu platzieren, um die Anschlusskosten der Gebäude zu reduzieren.

Bericht:

Der festgesetzte Standort der Trafostation wird beibehalten. Eine Unterbringung der Trafostation im SO 2 „Quartiersgarage“ ist nach Bebauungsplan zulässig.

Fazit:

Es erfolgt keine Planänderung.

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Es sind keine Anpassung, abgesehen der redaktionellen Änderungen, im Plan und in der Satzung in den Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ eingearbeitet worden.

Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt.

Der 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 wird gemäß Plan vom 20.07.2023 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 20.07.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 20.07.2023
- Begründung „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 20.07.2023
- 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