



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/320

TOP 11

Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“, im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße; Änderung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

In den Juni Gremien 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan 2009 und damit eine Erweiterung der im Süden bestehenden Gewerbegebiete. Die südlichen Gewerbegebiete wurden mit den seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan „Stiftsbleiche“ (Nr. 606) festgesetzt. In Kempten besteht aktuell ein großer Bedarf an gewerblichen Flächen.

Aufgrund der Außenbereichslage des Planungsgrundstücks besteht zur Realisierung von Baurecht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis zur Ordnung der künftigen städtebaulichen Entwicklung.

Der zum Aufstellungsbeschluss beschlossene Geltungsbereich wird gemäß der weiterentwickelten Planung leicht angepasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden wichtigen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art & Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Aktuell ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe groß und das Kemptener Flächenangebot ist hierfür sehr gering.

Um die ohnehin knappen Flächen für diese wichtigen Gewerbearten vorzuhalten, werden Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und auch Bordellbetriebe sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Wohnraum mit ungesunden Wohnverhältnissen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der maximal zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Obergrenze ermöglicht eine große Dichte und bietet damit größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden.

Die maximale, relative Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird von der Oberkante (OK) Rohfußboden bis zur OK der Attika bei Flachdächern und von der OK der Wandhöhe bei geneigten Dächern gemessen. Erforderlich war eine Beschränkung der Höhenentwicklung, um ein städtebauliches Einfügen in das Landschaftsbild und das bereits bestehende Gewerbegebiet Stiftsbleiche im Süden zu ermöglichen und einer Beeinträchtigung des Mischgebietes im Norden entgegenzuwirken.

Dennoch sollten die festgesetzten Maximalhöhen den zukünftig dort ansässigen Unternehmen, auch im Hinblick auf die recht kleinen Gewerbegrundstücke, langfristig Spielraum für mögliche Erweiterungen geben. Daher sind die festgesetzten Höhen auf einen maximal verträglichen Wert ausgelegt.

Bauweise und überbaubare Flächen

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässt. Hierdurch wird der Bau großer Hallen ermöglicht.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen, wird dabei aber immer ein Grenzabstand zum Plangebietsrand bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. Für eine möglichst flexible Dimensionierung und Positionierung der zukünftigen Gebäude wurden zwei, die jeweiligen Grundstücke übergreifenden, Baufenster festgesetzt. Zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken werden die Abstandflächen für Gebäude ausschließlich durch Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Durch die festgesetzte Bauweise und die grundstücksübergreifenden Baugrenzen wird eine maximale Flexibilität, auch im Sinne zusammenschaltbarer Grundstücke geschaffen.

Nicht überbaubare Flächen befinden sich demnach nur an der Straße und den Grundstücksgrenzen. Diese sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen als begrünte Pflanzstreifen anzulegen bzw. sie sind entlang der Nord-, Ost- und Westgrenze des Plangebiets als Grünflächen sowie Richtung Süden teilweise als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Grünflächen bilden Richtung Norden Abstandsgrün zum Mischgebiet Härtnagel, Richtung Osten den Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen und der Iller und Richtung Westen Rand-/Trennbegrünung zur Memminger Straße.

Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden über die Straße An der Stiftsbleiche erschlossen. Hierfür wird die bestehende Straße um ca. 170 m verlängert. Die geplante Verlängerung der Straße mit Geh- und Radweg und Entwässerungsmulde bildet innerhalb des Plangebiets für KFZ eine Sackgasse mit Wendebereich und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der parallel zur neu geplanten Straße verlaufende Geh- und Radweg verläuft erst nach Norden und dann nach Westen zur Memminger Straße. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle. Der Geh-/Radweg verbindet somit das neue Gewerbegebiet direkt mit der Memminger Straße und ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird zwischen der Straße und dem Geh-/Radweg Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Entwässerungsmulde) festgesetzt. Die Festsetzung der Entwässerungsmulde zusammen mit Verkehrsbegleitgrün ermöglicht eine zusätzliche Begrünung des Plangebiets und einen begrünten Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Geh-/Radweg.

Um die Kontinuität und Funktionalität der Entwässerungsmulde durch die Zu-/Ausfahrten nicht zu beeinträchtigen, verlaufen die Zu-/Ausfahrten gemäß Verkehrsplanung über die Entwässerungsmulde hinweg.

Für die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro R+T Verkehrsplanung vom 15.12.2022 wurde die Verkehrssituation auf Grundlage der aktuellen Kfz-Verkehrsmengen an den Knotenpunkten ermittelt. Insgesamt sind durch das neue Gewerbegebiet rund 820 Kfz-Fahrten am Tag zu erwarten. Der Anschlussknotenpunkt („Thomas-Dachser-Straße / An der Stiftsbleiche“) ist in allen Lastfällen (Bestand, Prognose-Nullfall, Prognose-Planfall) vorfahrtgeregt und im derzeitigen Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig. Die zu erwartenden Rückstaulängen sind in allen Lastfällen vertretbar: die vorhandenen Linksabbiegestreifen sind ausreichend lang und es ist keine Beeinträchtigung umliegender Knotenpunkte oder Zufahrten zu erwarten.

Der Verlauf der neuen Straße und die damit zusammenhängende Aufteilung der Gewerbegrundstücke wurde in mehreren Besprechungen mit dem Referat für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, dem Baureferat und dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung entwickelt und abgestimmt. Im Zuge der Planung wurde der Mindestflächenbedarf eines Lastzuges bei Kurvenfahrt ermittelt und in der Planung berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke macht einen kurvigen Verlauf der deswegen relativ breiten Verkehrsflächen erforderlich. Planungsziel war eine Maximierung der Gewerbeflächen und eine Minimierung der Verkehrsflächen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Neben- und Werbeanlagen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen sind einzugrünen. Damit besteht eine klare Trennung zwischen überbaubaren Flächen und solchen, die eingegrünt werden. Die zu begrünenden Flächen bleiben komplett unbebaut. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebietsrändern wird eine größtmögliche Kontinuität der festgesetzten Pflanzstreifen ermöglicht. Dem Umweltbericht entsprechend wird festgesetzt, PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Grünflächen & Grünordnung & Naturschutzfachlicher Ausgleich

Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzgürtel festgesetzt. Die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dient als Gebietsabschluss, wertet das Baugebiet ökologisch auf und fügt das Plangebiet gleichzeitig in den landschaftlichen Kontext des Illerufers und seiner Umgebung ein.

Am westlichen Plangebietsrand, Richtung Memminger Straße, werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzgürtel festgesetzt. Durch die Bepflanzung mit Bäumen, Stauden, Blumen und Gräsern wird eine begrünte Trennung zwischen der Memminger Straße und dem Plangebiet geschaffen und das Plangebiet ökologisch aufgewertet.

Innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke sind die Gebäude so anzuordnen, dass möglichst breite Pflanzstreifen an den Gebäuden und Grundstücksgrenzen angelegt werden können. Innerhalb der privaten Grundstücke ist außerdem pro vier Stellplätze jeweils ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Auf öffentlichen und privaten Grünflächen, entlang der Nord-, Ost- und Westgrenze werden zu pflanzende Bäume erster Ordnung mit verbindlichem Standort, sowie eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern und eine Kräuter/Blumenmischung festgesetzt.

Um die großen Dachflächen ökologisch aufzuwerten, wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Für ausreichende Flexibilität wird dabei die Dachform jedoch nicht festgesetzt, so dass auch geneigte Dächer gebaut werden dürfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB §1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Gemäß Umweltbericht ist für das Vorhaben ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 27.285 m², das heißt ca. 64.319 Ökopunkten erforderlich.

Aufgrund der begrenzten Fläche des geplanten Gewerbegebiets und der großen Nachfrage nach gewerblicher Fläche, sowie aufgrund der Eigentumsverhältnisse der gemäß FNP zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke 883 und 918/3, können vor Ort keine Flächen ökologisch aufgewertet und so als Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung herangezogen werden. Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf wird deswegen anstelle dessen durch die Zuordnung des städtischen Ökokontos Riederau auf Flurstück 677/36, Gemarkung Sankt Mang im selben Umfang kompensiert und von diesem abgebucht.

Das neue Gewerbegebiet befindet sich nahe von Biotopen bzw. nahe am Naturraum der Iller. Damit die schädlichen Auswirkungen von Lichtverschmutzung auf die Naturräume reduziert wird, wird die Beleuchtung durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren reduziert.

Von dem bestehenden extensiven Gras- und Krautsaum entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht eine lineare Verbindung zu der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche des Ökoflächenkatasters (ÖFK-Flächen ID 132880). Hier konnten Zauneidechsen festgestellt werden. Es ist von einem Ganzjahreshabitat auszugehen. Für die Zauneidechse sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen

Laut Bericht der IB FM-Geotechnik sind die untersuchten Talkiese als „stark durchlässige Böden“ einzustufen. Die Möglichkeit einer Versickerung auf dem Plangebiet ist also grundsätzlich gegeben.

Gemäß Entwässerungskonzept des IB A & B GmbH und Co.KG ist zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Erschließungsstraße und dem westlich parallel geführten Geh-/Radweg ist eine begrünte Rückhalte-/Versickerungsmulde (Rigolenanlage) geplant. Im Notfall entlastet die Rigolenanlage in die nördlich des Baugebietes verlaufende Hochwasserentlastungsmulde des Bleicher Baches.

Das auf den jeweiligen Gewerbegebieten/Gewerbegrundstücken 1 bis 7 anfallende nicht verschmutzte Niederschlags-/Oberflächenwasser ist dezentral auf diesem Gebieten über Rückhalte-/Versickerungsanlagen zu entwässern.

Die Notentlastung für die Gewerbegebiete 5, 6 und 7 kann in die Entwässerungsmulde/Rigolenanlage parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Die Notentlastung der Rückhalte -/ Versickerungsanlagen der Gewerbegebiete 1, 2, 3 und 4 kann in die am nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Entwässerungsmulden erfolgen, die überschüssiges Wasser in die nördlich des Plangebietes liegende Hochwasserentlastungsmulde des Bleicher Baches führen.

Die Notentlastung des Bebauungsplans „Stiftsbleiche II“ stützt sich auf die Hochwasserentlastungsmulde des Bleicher Baches nördlich des Plangebiets. Die Mulde wird aktuell vom Amt für Tiefbau und Verkehr bzw. A & B GmbH und Co.KG geplant.

Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden, werden für die Gewerbegebiete 1 bis 7 Emissionskontingente von tagsüber 66 bzw. 71 LEK und nachts 51 bzw. 56 LEK festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist hierbei auf eine korrekte Gliederung der kontingentierten Baugebiete zu achten. Die Baugebiete sind demnach hinsichtlich ihrer Kontingente so zu gliedern, dass für eines der Baugebiete keine Emissionskontingentierung festgesetzt wird. Das betreffende Baugebiet muss sich dabei nicht unbedingt im Plangebiet selber befinden, sondern kann auch auf einem anderen Baugebiet selber Art und ähnlicher Größe nachgewiesen werden. Beim vorliegenden Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ wird das emissionsmäßig unbeschränkte Gewerbegebiet auf Flurstück 677/39, Gemarkung Sankt Mang, Gemeinde Kempten nachgewiesen. Das Flurstück ist mit dem Bebauungsplan „GE-Riederau 1“ überplant, welcher hier größtenteils ein emissionsmäßig unbeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Leitungsrechte

Die Führung von Versorgungsleitungen wurde im Vorfeld mit den Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) abgestimmt. Die Unterversorgung im Erschließungsgebiet ist privat.

Um die entsprechenden Leitungen vor Schädigungen zu schützen, werden mehrere Leitungsrechte mit jeweils beidseitigem Schutzstreifen von insgesamt ca. 138 m Länge festgesetzt.

Über die Gewerbegebiete 5 und 6 verläuft in ca. 5,00 m Tiefe, von Norden nach Süden, eine Abwasserleitung der KKV. Mit den KKV und dem Ingenieurbüro A & B GmbH und Co.KG wurde vereinbart, dass der Verbleib dieser Abwasserleitung unbedenklich ist.

Demnach ist eine Überbauung der Leitung durch Hochbauten, Tiefbauten, Geländeänderungen, Baumpflanzungen, usw. aufgrund der großen Tiefe technisch vertretbar. Um eine maximale Ausnutzung des ohnehin kleinen Plangebietes zu ermöglichen, wird eine Überbauung zugelassen. Damit es während der Baumaßnahmen jedoch zu keiner Schädigung der Abwasserleitung kommt, ist jegliche bauliche Tätigkeit zwingend vorher mit den KKV abzustimmen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, weswegen sich dort keine Einzeldenkmäler oder Ensembles befinden. Das Anwesen der ehemaligen Stiftsbleiche auf dem Flurstück 884/2 (Memminger Str. 150) östlich der Memminger Straße ist ein eingetragenes Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Im Planungsgebiet ist im Zusammenhang mit der Stiftsbleiche mit frühneuzeitlichen Bodendenkmälern zu rechnen. Falls Bodendenkmäler gefunden werden, dürfen diese in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf einer faktisch landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich. Daraus folgt, dass die durch Gewerbegebiete überplanten und somit teils zu versiegelnden Flächen zu einer klimatischen Beeinträchtigung führen.

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten. Folgende Maßnahmen sind deshalb bei diesem Verfahren berücksichtigt worden.

Durch festgesetzte Pflanzung von zahlreichen Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2 sowie Sträuchern, Stauden, Blumen und Kräutern wird versucht, diese Beeinträchtigungen zu minimieren. Im Plangebiet sind Flachdächer zu begrünen, was zu weniger Aufheizung (und auch besserer Regenrückhaltung und einer größeren ökologischen Wertigkeit) führt. Der Bebauungsplan kann die Nutzung erneuerbarer Energien nicht verbindlich festsetzen, regt diese aber an. Daher sind die Folgen für das Mikroklima als mäßig einzustufen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs „Stiftsbleiche II“ vom 19.10.2023.

Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf wird beschlossen.

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan „Stiftsbleiche“ vom 19.10.2023
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Stiftsbleiche“ vom 19.10.2023
- Begründung Bebauungsplan „Stiftsbleiche“ vom 19.10.2023
- Präsentation
- Umweltbericht vom 31.07.2023
- Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 21.09.2023
- Schalltechnisches Gutachten vom 14.09.2018
- Schalltechnische ergänzende Berechnungen vom 17.10.2018
- Nutzungs- und Erschließungskonzept vom 26.03.2019
- Umwelt- und geotechnischer Bericht vom 08.07.2022
- Entwässerungskonzept vom 31.08.2022
- Kanalplanung vom 04.09.2023
- Planung Hochwasserentlastungsmulde vom 19.06.2023
- Planung Abwasser-Rohrverlegung vom 02.05.2023
- Straßenplanung vom 02.06.2022
- Verkehrsuntersuchung vom 15.12.2022