



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2023/61/317

TOP 10

Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs;

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

B) Änderung des Geltungsbereichs, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 27.07.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Entwurf inhaltlich nochmals überarbeitet. So wurde insbesondere das Baufenster „SO 2“, das im Süden des Plangebietes das Sanitärhauptgebäude beinhaltet, um einige Meter nach Norden verschoben. Der Gebäudekörper wurde zudem in Ost-West Richtung gedreht. Durch die Planänderung kann die bestehende Pflege- und Erschließungszufahrt der Sportanlage nördlich des Skaterplatzes im Bestand erhalten werden.

Darüber hinaus sind auf dem Wohnmobilplatz die ursprünglich vorgesehenen zwei „Luxusliner“ Stellplätze entfallen. Diese waren zum Vorentwurfsstand der Planung auf den Stellplätzen Nummer 24, 25 sowie 31 und 32 geplant und sollten besonders großen Mobilien als Stellplatz dienen. Aufgrund der Ausmaße dieser Wohnmobilklassen mit Fahrzeuglängen von bis zu 8,21 m und unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit der Stellplatzbereiche hat der Betreiber auf eine Ausweisung von Luxuslinerplätzen im aktuellen Planungsstand verzichtet. Durch die Planänderung kann einerseits die Erschließungsstraße in Teilbereichen in ihrer Fahrbahnbreite auf fünf Meter verringert werden, andererseits kann der Grünflächenanteil im Plangebiet geringfügig erhöht werden.

Die beschriebenen Planänderungen führen zu einer notwendigen erneuten Anpassung des Geltungsbereiches des Plangebiets. Dieser wird im südwestlichen Planbereich - entsprechend den neuen Anforderungen des Sanitärhauptgebäudes - nach Norden

verschoben.

Ferner erfolgte im Bauleitplanverfahren inzwischen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum zwischen dem 17.08.2023 bis einschließlich dem 31.08.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Mail vom 13.07.2023 im gleichen Zeitraum. Insgesamt wurden 26 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

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

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Beteiligungszeitraum sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 09.08.2023 darauf hin, dass im angefragten Bereich keine Bodendenkmäler vorhanden seien. Auch die Stadtarchäologie sähe keinen Handlungsbedarf hinsichtlich eventueller Bodendenkmäler. Es bestünde zwar die Möglichkeit, dass durch Erosion vom Hang an der Keckkapelle mit dem römischen Gräberfeld archäologische Schwemmschichten unten im Bereich des Illerdamms ankommen. Für eine Verdachtsfläche sei dies aber nicht ausreichend.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 19.07.2023 darauf hin, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestünden, sofern die nächtliche Nutzung sowie die Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren beauftragt würde.

BERICHT:

Aufgrund fehlender Festsetzungskompetenz im Bauleitplanverfahren zur Beschränkung von Nutzungszeiten erfolgt die Sicherstellung der Nachtruhe nachgelagert durch das Baugenehmigungsverfahren. Hierfür wird das Genehmigungsverfahren über die Bebauungsplansatzung ausgeschlossen. Alle gewerblichen Bauvorhaben - worunter der Wohnmobilplatz und seine zulässigen Nutzungen zu subsumieren sind – sind dementsprechend auf der Grundlage von Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom

Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen können infolgedessen erteilt werden.

Das Bauordnungsamt weist mit Stellungnahme vom 26.07.2023 auf verschiedenen bauordnungsrechtliche Themenfelder hin, die nachgelagert zum Bauleitplanverfahren zu beachten seien. Für die dem Unterhalt dienenden Gebäude empfiehlt die Behörde auf dem Grundstück Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) nachzuweisen.

BERICHT:

Auf der Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes besteht für die geplanten Nutzungen aktuell keine Stellplatzpflicht nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Für mögliche künftige Bedarfe wurde in Abstimmung mit dem Betreiber ein privater Stellplatz im Eingangsbereich des Wohnmobilparks im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (AELF) weist mit Stellungnahme vom 13.07.2023 auf folgenden Sachverhalt hin:

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte die notwendige Ausgleichsfläche auf ein Mindestmaß begrenzt werden, nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden, der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen, eine Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen erfolgen. Durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Hecken) sollten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Grenzabstände (z.B. Zäune) seien einzuhalten damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert würde. Darüber hinaus erhebt der Bereich Landwirtschaft des AELF Kempten keine weiteren Einwände gegen die Planung.

BERICHT:

Der Ausgleich erfolgt vollständig auf den bestehenden Ökokontoflächen Flur-Nr. 338 Gemarkung St. Mang (zwischen A 7 und Kaufbeurer Straße unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Leubas). Es erfolgt somit kein Eingriff in landwirtschaftliche Flächen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist mit Stellungnahme vom 26.07.2023 darauf hin, dass derzeit im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt seien. Zudem wird auf verschiedene denkmalschutzrechtliche Belange verwiesen, die nachgelagert bei der Bauausführung zu beachten seien.

Das Amt für Tiefbau und Verkehr - Abteilung Verkehrswesen weist mit Stellungnahme vom 28.07.2023 darauf hin, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben würden. Zwar entfielen durch die Anlage des Wohnmobilstellplatzes knapp 50 kostenpflichtige Dauerstellplätze, jedoch sei deren Auslastung in Vergangenheit nicht sehr hoch. Allenfalls zur Großveranstaltungen würden die Parkflächen reger genutzt. Die Jahreseinnahmen am entsprechenden Parkscheinautomaten lägen mit knapp 4.000 Euro nicht besonders hoch. Dennoch sei die Zahl der Stellplätze nicht unerheblich, es entfielen damit Pufferflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Illerdamm um eine „unechte Einbahnstraße“ handeln

würde. Von Süden über die Kaufbeurerstraße sei eine Zu- und Abfahrt in beide Richtungen möglich, im nördlichen Bereich sei nur ein Verlassen in Richtung Augartenweg möglich. Die Wohnmobile könnten daher nur von Süden her die Wohnmobilparkflächen anfahren. Darüber hinaus wird auf verschiedene grünordnerische Belange verwiesen.

BERICHT:

Die dargestellte Zu- und Abfahrtssituation sind im Rahmen der Planungen unter anderem durch eine interne Einbahnstraßenregelung des Wohnmobilplatzes berücksichtigt. Die vorgetragenen grünordnerischen Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist mit Stellungnahme vom 27.07.2023 auf unterschiedliche wasserrechtliche Belange hin, die nachgelagert zum Bauleitplanverfahren zu beachten sind.

Das Kemptener Kommunalunternehmen weist mit Stellungnahme vom 28.07.2023 darauf hin, dass das Plangebiet nicht an das öffentliche Netz angeschlossen sei. Die Wasserversorgung könne über einen Anschluss im Augartenweg erfolgen, das Schmutzwasser könne über den Mischwasserkanal im Augartenweg entsorgt werden. Niederschlagswasser sei über einen separaten Regenwasserkanal in die Iller als Vorflut zu entwässern.

BERICHT:

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich vom Betreiber überarbeitet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Iller ist nunmehr nicht mehr vorgesehen. Vielmehr wird Niederschlagswasser über festgelegte Entwässerungsmulden gesammelt und vor Ort versickert. Hierzu wurden im Bebauungsplan Versickerungsmulden festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Anschluss des Plangebietes an den Mischwasserkanal im Augartenweg geplant.

Die Untere Naturschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 31.07.2023 darauf hin, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft planerisch bewältigbar seien. Es bestünden keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Behörde weist ferner auf verschiedene Themenfelder hin, die u.a. die Bereiche Umgang mit Niederschlagswasser, Festsetzungen zur Grünordnung, Regelung der Einfriedungen, Beleuchtung von Werbeanlagen und verschiedene Details des Umweltberichtes betreffen. Der Baumbestand des Illerdamms entspräche möglicherweise den Kriterien der Walddefinition. Die Behörde empfiehlt deshalb, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beteiligen.

BERICHT:

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden geprüft und in die Gesamtplanung übernommen. Darüber hinaus wurde im Verfahren auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beteiligt. Im Ergebnis ist von der Errichtung des Stellplatzes direkt kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes betroffen. Nordwestlich des Plangebietes grenzt jedoch zunächst der Illerdamm und anschließend Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes an. Der Abstand zwischen den Wohnmobilstellplätzen und dem

Auwald beträgt etwa 12 m. Für die Stellplätze besteht eine Baumfallgefahr, da sie im Fallbereich der Bäume liegen, die am Standort 25-30 m hochwerden können.

Die Errichtung der Stellplätze ist nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vertretbar, da aufgrund der dazwischen liegenden, öffentlichen Verkehrsfläche ohnehin eine Verkehrssicherungspflicht für den Bereich des Auwaldrests für die Stadt Kempten als Eigentümer bestünde. Durch die Verkehrssicherungspflicht und die anschließende Entnahme nicht mehr standsicherer Bäume würde die Baumfallgefahr für die Stellplätze wirksam reduziert.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

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

Amt für Tiefbau und Verkehr - Abteilung städtischer Betriebshof

Das Amt für Tiefbau und Verkehr - Abteilung städtischer Betriebshof weist mit Stellungnahme vom 28.07.2023 darauf hin, dass im Bestand an der Nord-West-Ecke östlich des Skatersplatzes eine Pflegezufahrt bestünde. Eine mindestens drei Meter breite Zufahrt für die Pflegefahrzeuge der Stadtgärtnerei sei in den Planungen zu berücksichtigen.

BERICHT:

Durch die eingangs beschriebene Planänderung und Verlegung des Sanitärhauptgebäudes kann die bestehende Pflege- und Erschließungszufahrt der Sportanlage nördlich des Skaterplatzes im Bestand unverändert erhalten werden. Der Zufahrtsbereich befindet sich zudem vollständig im städtischen Eigentum. Eine weitergehende, gesonderte Festsetzung der Zufahrt über das Bauleitplanverfahren bzw. eine planungsrechtliche Sicherung von Wegerechten ist über das Bauleitplanverfahren daher nicht erforderlich.

Fazit:

Die Pflegezufahrt der nördlichen Sportanlagen wird durch die Entwurfsplanung des Wohnmobilplatzes durch die Verlagerung des Sanitärhauptgebäudes nicht mehr tangiert und bleibt unverändert im Bestand erhalten.

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Die Anpassung von Plan und Satzung aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurden in den Entwurf des Bebauungsplans Wohnmobilpark am Illerstadion eingearbeitet.

Außerdem wurden vom Stadtplanungsamt im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes insbesondere folgende Änderungen / Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- **Geändertes Baufenster „SO 2“**

Aufgrund der Verschiebung des Sanitärgebäudes wurde das Baufenster und die

Festsetzung der Abstandsflächen angepasst.

- Änderung des Geltungsbereiches

Im Süden des Plangebietes wurde der Geltungsbereich an den neuen Standort des Sanitärgebäudes angepasst und nach Norden verschoben.

- Festlegung privater Stellplatz

Für künftige Stellplatznachweise wurde ein privater Stellplatz im Zufahrtsbereich des Wohnmobilplatzes in die Planung aufgenommen.

- Entwässerungsmulden

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwässerungsplanung und des Bodengutachtens wurden Entwässerungsmulden im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.07.2023
- [Amt für Brand- und Katastrophenschutz](#), Stellungnahme vom 20.07.2023
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 28.07.2023
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 13.07.2023
- Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 26.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung - Gutachten, Büro Meixner Stadtentwicklung vom 17.01.2023
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut biologische Vielfalt:

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 28.07.2023
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.07.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Stellungnahme vom 03.08.2023
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Fläche:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Stellungnahme vom 20.07.2023
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Baugrunduntersuchung vom 15.11.2022
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Wasser:

- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 24.07.2023
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 27.07.2023
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Luft und Klima:

- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Landschaftsbild:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.07.2023
- Umweltbericht vom 19.10.2023

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 26.07.2023

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung - Gutachten, Büro meixner Stadtentwicklung vom 17.01.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Stellungnahme vom 03.08.2023
- Baugrunduntersuchung vom 15.11.2022
- Umweltbericht vom 19.10.2023

B) Änderung des Geltungsbereichs, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes „Wohnmobilpark am Illerstadion“ vom 19.10.2023.

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnmobilpark am Illerstadion“ vom 19.10.2023 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.2023 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogenen Stellungnahmen sollen als wesentliche Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung „Wohnmobilpark am Illerstadion“ in der Fassung vom 19.10.2023
- Textteil des Bebauungsplanes „Wohnmobilpark am Illerstadion“ in der Fassung vom 19.10.2023
 - Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2023
 - Gutachten –Schalltechnische Untersuchung vom 17.01.2023
 - Gutachten Baugrunduntersuchung vom 15.11.2022

- Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten:
 - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung - Gutachten, Büro meixner Stadtentwicklung vom 17.01.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Stellungnahme vom 03.08.2023
- Baugrunduntersuchung vom 15.11.2022
- Umweltbericht vom 19.10.2023
- Präsentation