



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.01.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert  
Vorlagennummer: 2023/61/375

### TOP 3

#### **Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“, im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs; A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

###### Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Kempten hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung für einen innenstadtnahen Wohnmobilstellplatz mit 38 Stellplätzen und sanitärer Grundausstattung am Illerdamm.

Mit der Entwurfsplanung des ungefähr 5.500 m<sup>2</sup> großen Plangebietes 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 konnte die bestehende Pflege- und Erschließungszufahrt der Sportanlage nördlich des Skaterplatzes im Bestand erhalten werden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 13.11.2023 bis einschließlich dem 15.12.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2023 im Zeitraum bis zum 15.12.2023. Insgesamt wurden 26 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

#### **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**

Im Beteiligungszeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen. Es liegt eine

abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Einwender/in Nr. 1, Stellungnahme vom 14.12.2023

Die Antragsteller beziehen wie folgt auf das Verfahren:

„Sehr geehrte Damen und Herren, gerne möchten wir mit diesem Statement auf die aktuelle Situation des FC Kempten e. V. in Bezug auf die beiden Großprojekte „Wohnmobil-Stellplatz“ & „Sanierung Illerstadion“ aufmerksam machen. Mit der Planung des Wohnmobil-Parks im nördlichen Bereich des Illerstadions wird das Trainingsgelände (Rasenfläche Nordplatz) um mehrere 1000 qm verkleinert. Im Jahr 2021 wurde der FC Kempten u. a. von Vertretern des Kemptener Kommunalunternehmens sowie dem Sportbeauftragten der Stadt Kempten über die geplanten Maßnahmen informiert. Dabei wurde gezielt die Realisierung einer Ausgleichsfläche südlich des bestehenden Kunstrasenfelds zugesagt. Geplant war zunächst, eine bestehende Kunstrasenfläche im Zuge der Baumaßnahmen am Aybühlweg (DAV-Gelände) abzutragen und auf dem Trainingsgelände am Jahnweg einzusetzen. Dies konnte leider nicht realisiert werden. Nach wie vor ist die Errichtung eines kleinen Kunstrasenfeldes Bestandteil der Planungen zur Illerstadion-Sanierung (Masterplan). Dieses Vorhaben wird auch von Vertretern des Schulamts und der Kemptener Schulen befürwortet. Im Gespräch mit dem Stadtplanungsamt anlässlich des anlaufenden zweiten Bauabschnittes wurde uns nun signalisiert, dass die Mittel für die Maßnahme im kommenden Haushaltsjahr noch nicht berücksichtigt sind. Der FC Kempten ruft die Entscheidungsträger dazu auf, die Errichtung der Ausgleichsfläche sicherzustellen und das Budget mit Beginn der Baumaßnahme Wohnmobil-Stellplatz im Haushalt einzuplanen. Uns ist bewusst, dass es sich bei dieser Auslegung um Anregungen zum Wohnmobil-Park handelt. Aus Sicht des FC Kempten sind die beiden genannten Projekte jedoch untrennbar miteinander verbunden. Durch den Verlust von ca. 3.500 qm Trainingsfläche sehen wir ohne zeitnahe Kompensation die erfolgreiche Jugendarbeit im Herzen der Stadt sehr stark gefährdet!“

**BERICHT:**

Der Masterplan „Generalsanierung Illerstadion“ umfasst als langfristiges Gesamtkonzept unter anderem den Bau eines zusätzlichen Kunstrasenkleinspielfeldes und eines Allwetterplatzes. Der Masterplan wurde am 05.05.2022 in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses öffentlich vorgestellt. Zeitgleich wurde eine Teilsanierung der Laufbahn, der Leichtathletikanlagen und der Tribünenanlagen Ost beschlossen. Der Masterplan „Generalsanierung Illerstadion“ wird in den kommenden Jahren, entsprechend der Haushaltslage, weitergeführt. In der Gesamtbetrachtung stehen auch mit dem Entfall der nördlichen Trainingsflächen umfangreiche und qualitativ hochwertige Sportflächen zur Verfügung.

**Fazit**

Die vorgetragenen Einwände zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

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

Im Beteiligungszeitraum sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen 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.

Das Kemptener Kommunalunternehmen weist mit Stellungnahme vom 15.11.2023 auf eine erforderliche redaktionelle Änderung im Bereich Abwasser hin, die in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet worden ist.

Die Untere Naturschutzbehörde erklärt mit Stellungnahme vom 11.12.2023, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die Auswirkungen des gegenständlichen Bebauungsplans auf Natur und Landschaft planerisch bewältigbar seien. Es bestünden weiterhin keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die getroffenen Festsetzungen zum grünordnerischen Konzept und zum Umgang mit Niederschlagswasser würden begrüßt. Mit den Kompensationsmaßnahmen durch Abbuchung vom städtischen Ökokonto Kaufbeurer Straße und der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung bestünde Einverständnis.

Das Amt für Tiefbau und Verkehr weist mit Stellungnahme vom 05.12.2023 darauf hin, dass für die naturschutzrechtliche Kompensation des Wohnmobilstellplatzes auf das Ökokonto an der Kaufbeurer Straße zurückgegriffen würde und Kosten von 17.100 Euro für den Gesamtausgleich entstünden. Weiter wird auf notwendige Baumschutzmaßnahmen hingewiesen, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten seien.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz weist mit Stellungnahme vom 22.11.2023 auf Themen der Löschwasserversorgung und der Rettungswege hin, die nachgelagert zum Bauleitplanverfahren zu beachten sind.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 12.12.2023 darauf hin, dass zur Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände bestünden, da gemäß § 15 der Bebauungsplansatzung ein Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens festgehalten sei. Zusätzliche immissionsschutzfachliche Belange (Festlegung Nutzungszeiten, An- und Abfahrten usw.) könnten im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Die Regierung von Schwaben macht mit Stellungnahme vom 15.12.2023 darauf aufmerksam, dass den Planungsunterlagen zufolge im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten könnten. Die Regierung von Schwaben weist daher auf den Landesentwicklungsprogramm-Grundsatz 7.2.5 Abs. 4 hin, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders zu berücksichtigen seien. Hierzu sollte insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden. Ob sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben würden, sei vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten äußert diesbezüglich mit Stellungnahme vom 14.12.2023, dass zur Planung aus

wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestünden. Das Planungsgebiet läge unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung sowie der Planung, dem Bau und dem Betrieb der Anlage sei deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude und Anlagen seien auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So könnten überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten seien keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Das WWA empfiehlt, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Hierzu könnten insbesondere die Ergebnisse beziehungsweise Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung mit herangezogen werden. Darüber hinaus verweist das Amt auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Untere Wasserrechtsbehörde bewertet mit Schreiben vom 12.12.2023 die Festlegung zur Verdunstung und anschließender Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ausdrücklich positiv. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedürfe grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern nicht im Einzelfall eine schadlose Niederschlagswasserversickerung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erkennbar sei.

#### BERICHT:

Die Starkregensituation ist in die Planungen mit eingeflossen und untersucht worden (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht). Gemäß der Starkregengefahrenkarte für die Stadt Kempten (Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG, August 2020) wird das Plangebiet im aktuellen Bestand bei einem dreißigjährigen Starkregenereignis („seltener Starkregen“) insbesondere in den östlichen, nördlichen und westlichen Teilen mit einem Wasserstand im Bereich von 10-50 cm eingestaut. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (alle 100 Jahre) ergibt sich ein ähnliches Bild (Einstaubereich 10-50 cm Wasserstand im Plangebiet mit Ausnahme des zentralen, südlichen Bereichs, der nicht überflutet wird). Bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) wird das gesamte Plangebiet im Bestand sowie auch die südlich anschließenden Flächen bis zu Maximalhöhe von 50 cm überschwemmt. Zu beachten ist, dass die angegebenen Wasserstandshöhen keine absoluten Werte, sondern klassifizierte Daten mit einer entsprechend hohen Varianz darstellen.

Die geplante Entwässerung des Wohnmobilplatzes berücksichtigt die Ableitung von Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen. Hierzu wurden auf der Ebene der Bauleitplanung großflächige, naturnahe Versickerungsbereiche und versickerungsfähige Beläge innerhalb des Plangebietes festgelegt. Sofern die Leistungsfähigkeit der dargestellten Regenwasserbewirtschaftung überschritten wird, fließt das Wasser breitflächig auf die südlich angrenzende städtische Rasenfläche. Eine Gefährdung von Gebäuden oder ähnlichen Wertgütern ist nicht zu erwarten. Weitergehende planerische Details zur Regenwasserbewirtschaftung, einschließlich der Einholung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis, sind im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

## **2.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.

### **Satzungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“ im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des Augartenwegs wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.01.2024 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigefügt.

### **Anlagen:**

- Gesamtdokument in der Fassung vom 23.01.2024
  - Planzeichnung
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Umweltbericht
  - Baugrunduntersuchung
  - Schalltechnische Untersuchung
- Präsentation