



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.03.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/414

TOP 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“
im Bereich südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Berg
A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes**

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 29.06.2023 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ Nr. 274 im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Bergs im Stadtrat vorgestellt und gebilligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.2023 beschlossen.

Ziel der Planung ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplans preisgünstigen Wohnraum für Studenten in direkter Nähe zur Hochschule durch Nachverdichtung zu schaffen. Die Studentenwohnanlage soll sich dabei in den landschaftlich und städtebaulichen vorhandenen Gebietscharakter integrieren. Durch die effiziente, flächensparende Bebauung sollen zudem auch Wohnungen zur Hostelnutzung geschaffen werden.

Gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 23.11.2023 wurden folgende wesentliche Änderungen beschlossen:

- Anzahl an barrierefreier Wohnungen
- Fläche für einen Kinderspielplatz
- Anzahl Außenstellplätze / Carports
- Umgestaltung der Tiefgaragenparkplätze
- Festsetzungen zur Abstandsflächen
- Anpassung der Baumarten entlang der Immenstädter Straße
- Anpassung des Geh-, Fahr- und Wegerechts

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024.

Es liegt eine Stellungnahme vor.

a) BürgerIn 1

Bedenken werden vorgebracht zu:

- Abwägung wirtschaftlicher Interessen gegenüber der Stadtgestaltung
- Information des Gestaltungsbeirats
- Abwägung der Anliegen und Einsprüche der Anlieger
- Einfügung der Gebäude in die Umgebung in Bezug auf Höhe und Baumasse
- Einhaltung der Abstandsflächen

BERICHT:

Die wirtschaftlichen Interessen eines Vorhabenträgers sind nur insofern für die Stadt von Interesse, dass sichergestellt sein muss, dass dieser bereit und in der Lage ist, das Vorhaben auch entsprechend der Festsetzung umzusetzen. Das hauptsächliche Interesse der Stadt besteht darin, dringend benötigten, finanzierbaren Wohnraum zum Wohle der Stadt und ihren Bewohnern zu schaffen. Insbesondere ist dabei der enge Zusammenhang zwischen dem Wohnen und der angrenzenden Hochschule zu berücksichtigen.

Das Vorhaben wurde am 03.02.2022 und am 05.04.2022 im Gestaltungsbeirat behandelt. Basierend auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden Anpassungen vorgenommen. Die Sicherung der gestalterischen Umsetzung wird im Vorhabens- und Erschließungsplan gewährleistet.

Mit der angepassten Planung erfolgte eine Bürgerbeteiligung mit Auslegung der Pläne und Unterlagen vom 17.07.2023 bis 14.08.2023 und die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Planungs- und Bauausschuss sowie im Stadtrat öffentlich behandelt und abgewogen. Dabei wurden auch die Bedenken der Anwohner, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und deren Einfügung in die Umgebung, vorgetragen und soweit möglich im nachfolgenden Entwurf berücksichtigt. Die Stadt orientiert sich im Bebauungsplanentwurf stets an der umliegenden Bebauung. Dabei wurden auch die Sichtachsen und Grenzabstände zu den umliegenden Gebäuden beachtet.

Der geplante Neubau erfüllt ferner die Abstandsflächenanforderungen gemäß Artikel 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken vollständig. Dadurch können die bauordnungsrechtlichen Schutzziele einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie die erforderlichen Brandschutzabstände zur Nachbarbebauung

sichergestellt werden.

FAZIT:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 08.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 41 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 13 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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 bzw. in die Begründung eingearbeitet.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 13 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Bistum Augsburg – Hauptabteilung VII
- Staatliches Bauamt Kempten
- Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)
- Regierung von Schwaben
- Wasserwirtschaftsamt Kempten
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde
- Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Wasserrechtsbehörde
- Stadt Kempten, Amt 35 – Amt für Umwelt- und Naturschutz
- Stadt Kempten, Amt 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Stadt Kempten, Amt 60.2 – Bauordnungsamt
- Stadt Kempten, Amt 66 – Amt für Tiefbau und Verkehr
- Referat 5 – Kommunale Inklusionsbeauftragte

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

a) Bistum Augsburg – Hauptabteilung VII

Das Bistum Augsburg weist auf eine sich unmittelbar im Umfeld befindende Kirche hin und regt an, einen Passus der ausgehenden Emissionen in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

BERICHT:

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat bereits die Immissionen untersucht und sieht diesbezüglich keinen Handlungsbedarf. Die Festsetzung zur Duldung von schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit ist gem. AGBGB nicht zulässig.

FAZIT:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

b) Staatliches Bauamt Kempten

Das Staatliche Bauamt Kempten weist auf die einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie auf gestalterische Ausführungen der Zufahrt und des Gehweges hin.

Für durchzuführende Maßnahmen ist eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger erforderlich. Zur Sicherung der baulichen Maßnahmen entlang der B19 sind Nachweise in Form eines Baugrundgutachtens, eines erdstatischen Nachweises sowie der Beweissicherung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden dürfen sowie sonstige Ausführungen zu technischen Maßnahmen in Bezug auf den Anschluss an die B19 sichergestellt werden müssen.

BERICHT:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Sichtbereiche auf die B19 nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Der Vorhabenträger kommt den Anregungen nach und wird die gestalterischen und technischen Ausführungen der Zufahrt und des Gehwegs bei der Baumaßnahme berücksichtigen.

Außerdem wird der Vorhabenträger ein Baugrundgutachten sowie einen erdstatischen Nachweis einzuholen und der Straßenbauverwaltung vorlegen. Auch die Beweissicherung des derzeitigen Zustandes lässt er beauftragen und legt dies dem Bauamt vor.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

c) Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)

Die Polizeiinspektion Kempten weist auf die Erhaltung der Sichtdreiecke an Einmündungen sowie auf die gewährleistende Sicht an der Tiefgaragenausfahrt hin. Außerdem regt sie an, Rücksprache mit der Stadt Kempten bezüglich der Feuerwehrezufahrt zu halten.

BERICHT:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Sichtbereiche auf die B19 nicht beeinträchtigt.

Sonstige Hinweise zu baulichen Vorschriften dienen der Kenntnisnahme.
Die Planungen wurden bereits mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

d) Regierung von Schwaben

Die Regierung von Schwaben weist auf die Zulässigkeit von Studentenwohnungen und Hostels / Beherbergungsbetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO hin, so dass eine SO-Ausweisung aus Sicht der Regierung von Schwaben entbehrlich ist und eine Prüfung empfohlen wird.

BERICHT:

Um den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erreichen, dürften die in § 4 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen nicht ausschließlich auf das Wohnen beschränkt werden. Des Weiteren müsste die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig erklärt werden. Zudem stellt sich die Frage, ob aufgrund der Anzahl der Hostelzimmer das Beherbergungsgewerbe noch in einem Wohngebiet zulässig wäre. Das Studentenwohnen entspricht ebenfalls nicht der üblichen Nutzung in einem Wohngebiet, sondern ist eher als gewerbliche Nutzung gesehen. Nachdem die spezifischen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht sichergestellt werden können, stellt sich das gewählte Sondergebiet als geeigneter Gebietscharakter dar.

Der Flächennutzungsplan betrachtet sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans als auch die umliegenden zukünftigen Erweiterungsflächen für die Hochschule. Die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan mit den Studenten- und Hostelwohnungen dienen unmittelbar diesem Standort. Insofern entspricht der gewählte Gebietscharakter den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde zur Entwicklung eines Hochschulstandorts. Die Festsetzung eines WA auf einem Einzelgrundstück widerspricht zudem einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Gebietscharakters.

Die Stadt hat sich für die Festsetzung eines Sondergebietes entschieden, da sich das Sondergebiet Hochschule in direkter Umgebung befindet. Es handelt sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Ausschluss aller anderen Nutzungen zulässig wäre. Die Stadt möchte jedoch an dieser Stelle klar zum Ausdruck bringen, dass hier eine Wohnanlage mit besonderer, zweckgebundener Wohnnutzung entsteht.

FAZIT:

Die Anregungen zum SO werden in der Begründung berücksichtigt.

e) Wasserwirtschaftsamt Kempten

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) zeigt sich im Grundsatz mit dem Entwurf einverstanden und gibt allgemeine Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz, zur Wasserversorgung und zum Niederschlagswasser. Ferner wird um die Prüfung eines eventuell vorhandenen Gewässers 3. Ordnung gebeten. Darüber hinaus empfiehlt das WWA, das Auftreten urbaner Sturzfluten zu untersuchen und verweist dabei auf die von der Stadt Kempten herausgegebene Starkregenkarte.

BERICHT:

Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt. Da es sich nur um einen einzelnen Vorhabenträger handelt, kann auf die Übernahme der Hinweise in dem Bebauungsplan verzichtet werden. Die Stadt Kempten, Amt 35 - Untere Wasserrechtsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2023 daraufhin, dass keine vorhandenen Gewässer (auch keine Gewässer 3. Ordnung) im Plangebiet vorhanden sind.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

f) Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass der Artenschutz im Zuge des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden muss. Es wird empfohlen Nisthilfen in der Planung zu berücksichtigen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Es werden sonstige Maßnahmen zu Baumpflanzung, Baumschutz und Niederschlagswasser und Bodenüberdeckung (Tiefgarage) empfohlen.

BERICHT:

Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Artenschutz sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im weiteren Verfahren beachtet.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

g) Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde knüpft an ihre Stellungnahme vom 26.07.2023 an und bittet, ergänzende Festsetzungen zur Tiefgaragenzufahrt und deren Rampe in den

Bebauungsplan aufzunehmen.

BERICHT:

Die Festsetzungen bestehen bereits weitestgehend. Die Formulierungen werden entsprechend der Anregungen angepasst.

FAZIT:

Die Festsetzungen werden entsprechend der Anregungen angepasst.

h) Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Wasserrechtsbehörde

Die Untere Wasserrechtsbehörde verweist auf ihre Stellungnahme vom 31.07.2023 und der darin beschriebenen Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung durch die Stadt Kempten, Amt 35 – Amt für Umwelt- und Naturschutz hin.

BERICHT:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt und werden berücksichtigt.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

i) Stadt Kempten, Amt 35 – Amt für Umwelt und Naturschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde bzw. das Amt für Umwelt und Naturschutz gibt allgemeine Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz und weist auf eine kartierte Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet hin.

BERICHT:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt und werden berücksichtigt.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

j) Stadt Kempten, Amt 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Das Amt für Brand und Katastrophenschutz regt an die Löschwasserversorgung sowie zwei Rettungswege baulich sicherzustellen, Schutzabstände zu Hochspannungsleitungen einzuhalten und Fachempfehlungen zur Mobilitätswende und Fassadenbegrünung zu beachten.

BERICHT:

Nach Angaben des Vorhabenträgers wird ein Überdruck-Treppenhaus (Sicherheitstreppe) errichtet, bei dem sichergestellt ist, dass es rauchfrei bleibt. Außerdem wäre eine Anleiterung vom Haslacher Berg ebenfalls möglich.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

k) Stadt Kempten, Amt 60.2 – Bauordnungsamt

Das Bauordnungsamt weist auf zu treffende Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung der GaStellV hin. Die Tiefgarage ist als Großgarage zu betrachten, bei der entsprechende Anforderungen noch zu beachten wären.

Darüber hinaus regt es an, einen Abstandsflächenplan zu erstellen, ein Belichtungs- und Belüftungsgutachten in Auftrag zu geben sowie die Festsetzungen der Abstandsflächen zu überarbeiten.

Außerdem weist das Bauordnungsamt auf die gesetzlich einzuhaltende Anzahl an barrierefreien Wohnungen in Studentenwohnheimen und Hostelbetrieben sowie auf barrierefreie Stellplätze hin. Auch die Bewegungsflächen im Freiflächenplan und die barrierefreien Bewegungsflächen in den Schleusen der Tiefgarage sollten überprüft werden.

Zudem fordert das Bauordnungsamt einen Spielplatz im Freiflächenplan darzustellen sowie die gesetzliche Pflicht von Aufzügen zu beachten.

BERICHT:

Der Vorhabenträger hat seine Planungen in Bezug auf die GaStellV, die Barrierefreiheit, den Abstandsflächenplan sowie den Freiflächengestaltungsplan überarbeitet. Ein Belichtungs- und Belüftungsgutachten wird als nicht erforderlich angesehen. Die Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen liegt zwar knapp unter 0,4, schließt jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht aus. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Festsetzungen zu den Abstandsflächen überarbeitet.

FAZIT:

Die Anregungen zu den Abstandsflächen werden in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung berücksichtigt.

l) Stadt Kempten, Amt 66 – Amt für Tiefbau und Verkehr

Das Amt für Tiefbau und Verkehr regt an, eine Fläche für die Schneeablagerung neben der Tiefgarageneinfahrt vorzusehen.

Außerdem empfiehlt das Amt für Tiefbau und Verkehr aufgrund der Versickerung eine Mindestgröße von Baumgruben vorzusehen, alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Freiflächengestaltungsplan darzustellen, die Baumarten teilweise zu überarbeiten.

Es wird auf den während der Baumaßnahmen zu schützenden Bestandsbaum (Bergahorn) hingewiesen.

BERICHT:

Der Vorhabenträger wird auf das Erfordernis zur Schneeablagerung und zum Schutz des Bestandsbaums hingewiesen.

Ausgenommen südlich der Bebauung sind Baumpflanzungen in größeren Baumgruben nicht möglich, da die Bäume in einem Hochbeet gepflanzt werden, welches über der Tiefgarage liegt. Eine Festsetzung größerer Baumgruben ist daher nicht erforderlich. Der Bauherr wird angeregt, den Empfehlungen zu folgen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden sich im Wesentlichen in den geplanten befestigten Erschließungsflächen befinden.

Der Vorhabenträger hat seine Vorhaben- und Erschließungspläne hinsichtlich der Anregungen überarbeitet.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

m) Referat 5 – Kommunale Inklusionsbeauftragte

Die Kommunale Inklusionsbeauftragte fordert die Berücksichtigung der Barrierefreiheit im Studentenwohnheim sowie im Hostel.

BERICHT:

In Anlehnung an die Stellungnahme vom Bauordnungsamt wurden die VEP hinsichtlich der Barrierefreiheit überarbeitet. Es wurden barrierefreie Wohnungen in jedem Gebäude und im Hostel geplant und die Nutzung der Tiefgarage ebenfalls entsprechend der Anforderung an die Barrierefreiheit umgeplant.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ eingearbeitet.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ Nr. 274 im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Berg, bestehend aus der Planzeichnung vom 14.03.2024 mit den textlichen Festsetzungen des Büro OPLA sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Es wird bestimmt, dass nur Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen oder Ergänzungen gegeben wird und die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ in der Fassung vom 14.03.2024
- Textteil des Bebauungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ in der Fassung vom 14.03.2024
- Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ in der Fassung vom 14.03.2024
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Gutachten – ICP Bodengrundgutachten vom 12.04.2021
- Präsentation