



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.05.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/436

TOP 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung, im Bereich südlich der Fachhochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich Haslacher Berg

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

B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 die während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich Haslacher Berg behandelt und wegen der sich daraus ergebenden Änderungen die erneute öffentliche Auslegung 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 städtebaulich vorhandenen Gebietscharakter integrieren. Durch die effiziente, flächensparende Bebauung sollen zudem auch Räumen zur Hostelnutzung geschaffen werden.

Gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 23.11.2023 wurde die Anzahl an barrierefreien Wohnungen angepasst, eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt, die Anzahl der Außenstellplätze / Carports geändert sowie die Tiefgaragenparkplätze umgestaltet. Außerdem wurden die Festsetzungen zu den Abstandsflächen überarbeitet, die Baumarten entlang der Immenstädter Straße sowie das Geh-, Fahr- und Wegerecht angepasst. Zudem wurde die Gebäudekubatur geringfügig überarbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 15.04.2024 bis einschließlich dem 26.04.2024. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger

öffentlicher Belange angeschrieben. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass bei der erneuten Auslegung Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

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 und § 4a Abs. 3 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

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

a) Staatliches Bauamt Kempten

Das Staatliche Bauamt nimmt Bezug auf seine Stellungnahme vom 15.01.2024:

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:

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Kempten nicht enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

b) 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:

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme der Regierung von Schwaben nicht enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

c) Wasserwirtschaftsamt Kempten

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) zeigt sich im Grundsatz mit dem Entwurf einverstanden und gibt allgemeine Hinweise zum Niederschlagswasser.

Ferner nimmt es Bezug auf seine Stellungnahme vom 07.02.2024:

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:

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten nicht enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

d) Stadt Kempten, Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass in den einzureichenden Freiflächengestaltungsplänen zu den Baugenehmigungsunterlagen Baumbestand und geplante Ersatzpflanzungen entsprechend den Anforderungen der Baumschutzverordnung darzustellen sind. Die Baumfällgenehmigung sowie die Beauflagung der Ersatzbäume erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung.

BERICHT:

Der Freiflächengestaltungsplan stellt die zu fallenden Bäume (8) sowie neu zu pflanzenden Bäume (13) bereits dar.

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde nicht enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

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

Die Untere Bodenschutzbehörde bzw. das Amt für Umwelt und Naturschutz weist auf einen erforderlichen Nachweis zur Abwasserbeseitigung hin und verweist auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.04.2024.

BERICHT:

Gemäß dem der Stadt vorliegenden Entwässerungskonzept zum Baugenehmigungsantrag für das Vorhaben werden die Grundsätze der Abwasserbeseitigung (gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) eingehalten.

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz nicht enthalten. 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:

Abwägungsrelevante Inhalte, die sich auf die Änderungen der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beziehen, sind in der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz nicht enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

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

Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich Haslacher Berg, bestehend aus der Planzeichnung vom 14.05.2024 mit den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung beigefügt.

Anlagen:

- Gesamtdokument Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ in der Fassung vom 14.05.2024
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungspläne
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung

- Baugrunduntersuchung
- Präsentation