



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.07.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/488

TOP 3

2. Änderung des Bebauungsplans "Wiggenhöhe"

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

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ soll ein bereits bebautes und in seiner Struktur über Jahre gewachsenes Gebiet überplant werden. Dies ist erforderlich, da zum einen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung geprüft und neu festgesetzt werden sollen. Zum anderen wurden in der Vergangenheit mehrere Befreiungen erteilt, die mit der Änderung des Bebauungsplanes bereinigt werden können und deren gewünschte Entwicklung umgesetzt werden kann.

Am 29.02.2024 wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid-von-Leubas-Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche im Süden im Stadtrat vorgestellt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 5,5 ha. Gegenüber dem Vorentwurf gab es keine wesentlichen Änderungen der Festsetzungen, kleinere Ergänzungen werden unter Punkt 3 erläutert.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Entwurfs wird der Bebauungsplan voraussichtlich im August/September 2024, im Rahmen der formellen Beteiligung, öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss zu dem Verfahren kann anschließend voraussichtlich im vierten Quartal 2024 erfolgen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum

zwischen dem 11.03.2024 bis einschließlich 25.03.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2024 im Zeitraum bis zum 25.03.2024. Insgesamt wurden 27 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

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

Im Beteiligungszeitraum sind 20 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.

Die kommunale Inklusionsbeauftragte weist mit Schreiben vom 22.03.2024 darauf hin, dass Maßnahmen, die die Barrierefreiheit erhöhen, nicht behindert werden sollten. Bei einer Verdichtung sollten insbesondere barrierefreie Stellplätze berücksichtigt werden und Grundstücksgrenzen und Erdgeschosse möglichst barrierefrei zugänglich sein. Um frühzeitige Einbindung im Genehmigungsverfahren wird gebeten.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz gibt mit Schreiben vom 13.03.2024 allgemeine Hinweise zum Brandschutz.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kempten begrüßt mit Schreiben vom 22.03.2024 den Hinweis auf Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen und regt an, die Belange der Landwirtschaft durch eine dingliche Sicherung über Grundbucheintrag nachhaltiger zu sichern.

Die untere Bodenschutzbehörde bestätigt mit Schreiben vom 22.03.2024, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorliegen und regt an, die Ausführungen zu Altlasten und Bodenschutz im Abschnitt 4.4. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen zu ergänzen. Die Hinweise wurden z.T. ergänzt.

Das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) formuliert mit Schreiben vom 25.03.2024 Änderungsvorschläge zum Umgang mit Niederschlagswasser. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert und die Hinweise wurden ergänzt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist mit Schreiben vom 25.03.2024 auf das unmittelbar angrenzende Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ hin und bittet um Aufnahme ergänzender Hinweise dazu. Die Hinweise zum Bodendenkmal wurden entsprechend eingearbeitet.

Die untere Wasserrechtsbehörde weist mit Schreiben vom 25.03.2024 auf die derzeitige

Überplanung des Wasserschutzgebietes Leubas hin, mit ggf. neuen Grenzen. Die Außengrenzen wurden gemäß aktuellem Planungsstand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Textteil wurde auf das erforderliche Vorgehen hingewiesen.

2.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Der Plan und die textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angepasst.

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

- **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers wurden entsprechend angepasst und die Empfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgrund fehlender Festsetzungskompetenz in die Hinweise übertragen.

- **Denkmalschutz/Bodendenkmal**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“. Der Bereich wurde in der Planzeichnung dargestellt und entsprechende Erläuterungen zum Umgang mit dem Denkmal unter „4.4 Hinweise“ ergänzt.

- **Wasserversorgung**

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) und die untere Wasserrechtsbehörde weisen darauf hin, dass zurzeit das Wasserschutzgebiet „Leubas“ von 1982 überarbeitet wird und ggf. ein kleiner Überschneidungsbereich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs möglich ist. Bei einer Bebauung/Sanierung ist eine Abstimmung mit dem WWA erforderlich. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan wurde ergänzt.

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ vom 18.07.2024 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.07.2024 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Wiggenhöhe, 2. Änderung“ in der Fassung vom 18.07.2024
- Planzeichnung

- Textliche Festsetzungen
 - Begründung
- Präsentation