

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahmegeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Untere Immissionsschutzbehörde vom 14.06.2024	<p>1. Sachverhalt Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung untergliedert sich in die Bereiche Oberösch und Oberwies. Der Bereich Oberösch, dem aktuell die Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes WR zugesprochen wird und welcher auch zukünftig als WR ausgewiesen bleiben soll, grenzt im Osten - abgegrenzt durch die Römerstraße - an verschiedene Gewerbebetriebe an. Hierbei handelt es sich zum einen um ein Küchen- bzw. Möbelstudio, aus lärmschutzfachlicher Sicht weitaus relevanter ist der Betrieb der adapa Germany Kempten GmbH, Römerstraße 12 (ehemals Schur Flexibles Dixie GmbH) sowie um den Betrieb eines Bauhofes der BSG in der Römerstraße 10b.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilung von Gewerbe sowie Straßen- und Schienenverkehrslärm in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten aufgeführt:</p> <p>Reine Wohngebiete: tagsüber 50 dB(A) nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)</p> <p>Allgemeine Wohngebiete: tagsüber 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)</p>	<p>Im westlichen Teil des Bereichs Oberösch war im Bebauungsplan bisher ein reines Wohngebiet festgesetzt. In diesem gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans die Einschätzung des Gebiets nach § 34 BauGB. Der Verweis auf das verbleibende reine Wohngebiet bezog sich auf das Wohngebiet entlang der Maistraße, welches sich im Geltungsbereich der 6. Änderung befindet, und daher weiterhin Bestand hat.</p> <p>Die gewerblichen Emissionen an der Römerstraße bestehen bereits im Bestand, eine Einschränkung bzw. Veränderung für die Bewohner erfolgt durch die Aufhebung nicht. Der Bereich westlich der Römerstraße ist auch nach § 34 BauGB als reines Wohngebiet einzustufen. Eine andere Einstufung ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht möglich. Außerdem spricht einer Einstufung des Bereichs als allgemeines Wohngebiet die Herabstufung des Schutzstatus entgegen.</p> <p>Die Begründung stellt die Art der Nutzung für den Bereich westlich der Römerstraße klar. Auf die Gemengelage und die bestehenden Gewerbebetriebe wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung. Die Begründung wird klargestellt.</p>

		<p>Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen. Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Lärmquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeitlärm) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.</p> <p>3. Istsituation Bei dem Betrieb adapa Germany Kempten GmbH handelt es sich um einen international agierenden Folienhersteller und -konvektionierer, am Standort Kempten wurden in der Vergangenheit diesbezüglich größere Investitionen getätigt sowie Neu- und Umbauten (z.B. Blasfolienherstellung) auf dem Gelände durchgeführt. Eine Begrenzung der Betriebszeiten ist nicht bekannt. Für den Betrieb wurde im Rahmen einer immissionsschutzrechtlich wesentlichen Änderung nach § 16. BImSchG (wesentliche Änderung des Betriebs der Anlage zum Bedrucken von bahnenförmigen Materialien durch die Modernisierung und Leistungssteigerung der vorhandenen Druckmaschinen, Errichtung einer Abluftreinigungsanlage und Errichtung eines Farblagers) vom 25.05.1993 folgende lärmschutzfachliche Auflage im Genehmigungsbescheid festgesetzt:</p> <p>„Beim Betrieb der Anlage zum Bedrucken von bahnenförmigen Materialien dürfen die nachfolgenden reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: in den Wohngebieten südlich, westlich und nordwestlich der Fa. Dixie-Union (= Immissionsorte IO1, IO2 und IO3 des LGA-Gutachtesns vom 05.02.1993) tagsüber 52 dB(A), nachts 37 dB(A)“</p> <p>Die dort zitierten reduzierten Immissionsrichtwerte basieren jedoch auf einer Einstufung der angrenzenden Bebauung als WA (tagsüber 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)).</p> <p>Auf dem Flurstück 1978/9 wurde im Jahr 2021 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und eines Bauhofgebäudes mit Gerätehalle durch die BSG beantragt (vgl.</p>	
--	--	---	--

		<p>BA 1045/21 vom 11.03.2022). Der Betrieb des Bauhofes beinhaltet auch die nächtliche Abfahrt von Schneeräumfahrzeugen. Aufgrund der eingereichten Planung und Betriebsbeschreibung wurde in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 10.01.2022 folgendes festgehalten:</p> <p>„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der -streng genommen zudem noch wegen des Einwirkens weiterer Anlagen zu reduzierende- nächtliche Immissionsrichtwert im gegenüberliegen- den Reinen Wohngebiet von 35 dB(A) durch die Abfahrt der Schneeräumfahrzeuge vom Bauhofgelände (ohne Berücksichtigung von Räumtätigkeiten) an einer Vielzahl von Immissionsorten teils erheblich überschritten wird.</p> <p>Das Gebäude Römerstraße 17 kann aufgrund seiner Lage und Höhe nicht durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.“</p> <p>Durch den Immissionsschutz wurde außerdem gefordert, dass die südlich der Zufahrt gelegenen Stellplätze als Garagen oder Carport ausgeführt und durch eine 3 m hohe Wand ergänzt werden. Durch diese Maßnahme kann der nächtliche Immissionsrichtwert am Immissionsort Römerstraße 10 eingehalten und der Beurteilungspegel am Immissionsort Römerstraße 7 um ca. 2 dB(A) gesenkt werden. Die Betriebszeiten des Bauhofes wurden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsbescheid auf den Tagzeitraum, ausgenommen der seltenen Ereignisse z. B. Arbeiten zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht (Schneeräumen), beschränkt.</p> <p>4. Beurteilung Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der vorliegenden Gemengelage zwischen Gewerbebetrieben östlich der Römerstraße und der reinen Wohnnutzung westlich der Römerstraße die für Gewerbelärm heranzuziehenden nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für WR an den Immissionsorten entlang der Römerstraße (Römerstraße 7, 17 und 19) nicht eingehalten werden (können).</p>	
--	--	--	--

		<p>Eine wiederholte Ausweisung des östlichen Bereichs des Gebiets Oberösch als reines Wohngebiet erscheint aufgrund der vorliegenden Gemengelage nicht zielführend. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wird vorgeschlagen für diesen Bereich die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets in Betracht zu ziehen.</p> <p>Nachdem davon ausgegangen wird, dass einer Höherstufung des Gebiets im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht zugestimmt werden kann, wird gebeten, textlich auf die vorliegende Gemengelage sowie die teilweise Überschreitung der gewerblichen nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Immissionsorte Römerstraße 7, 17 und 19 hinzuweisen.</p>	
2.	Wasserwirtschaftsamt vom 18.06.2024	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu oben genannter Planung (Fassung vom 18.04.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>Altlasten und Bodenschutz Im Bereich der Aufhebungssatzung sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei künftigen Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderung oder Altlast wäre nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Sofern bei Aushubarbeiten Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Konflikt mit einer geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.</p> <p>Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet Uns ist im betrachteten Planungsbereich zunächst kein an der Oberfläche fließendes Gewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte Alte Karten aus der Zeit vor der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich deuten darauf hin, dass in diesem Bereich früher kleinere offene Gewässer verlaufen sind. Darunter fällt demnach auch der in den vorliegenden Unterlagen genannte Heubach (im Oberlauf örtlich teilweise auch als Koppachbach bezeichnet). Aber auch ggf. weitere kleinere Fließgewässer (z.B. ein kleiner Bach vom Duracher Ortsteil Linggen kommend). Diese Gewässer wurden offensichtlich im Zuge der Siedlungsentwicklungen verrohrt bzw. wurden ggf. in die Niederschlagswasserentwässerungsanlagen geführt. Gerade bei weiteren Planungen zur Siedlungsentwicklung bzw. bei einer zukünftigen Aufstellung von neuen Bauleitplanungen wird die Kommune gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.</p> <p>Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten</p>	
--	--	---	--

		<p>Das Planungsgebiet liegt im geeigneten Gelände. Bei Erschließungsplanungen und der Planung einzelner Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung eines ggf. zukünftigen neuen Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in solche Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</p> <p>Hierzu können auch insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe unter: https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger weisen wir auf die Anforderungen des §37 WHG hin.</p> <p>Das Amt für Umwelt- und Naturschutz (Wasserrecht; H. Zahn) der Stadt Kempten erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.</p>	
3.	Untere Denkmalschutzbehörde vom 16.05.2024	Die untere Denkmalschutzbehörde hat keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Lediglich ein kleines Bodendenkmal grenzt an das Plangebiet an. Zu diesem Bodendenkmal wurden unseres Wissens jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht. Die Erlaubnispflicht bei Eingriffen in Bodendenkmäler und sog. Verdachtsflächen ergibt sich direkt aus dem BayDSchG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
4.	Tiefbauamt vom 04.06.2024	Die Belange von Abteilung 66.1 sind nicht berührt. Es gibt keine Anmerkungen. Die Belange von Abteilung 66.2 sind nicht berührt. Es gibt keine Anmerkungen. Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Oberösch - Oberwies. Die verkehrsrechtlichen Regelungen wurden durch Beschilderung angeordnet und können auch ohne Bebauungsplan weiter gelten. Aus Sicht der Abteilung	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“
einschließlich der 1. bis 5. Änderung
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 18.04.2024

		Stadtgrün bestehen keine Bedenken gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes Oberösch - Oberwies. Zusammenfassung: Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Oberösch - Oberwies bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Verkehr keine Einwände.	
5.	Regierung von Schwaben vom 17.06.2024	Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ einschließlich der 1. bis 5. Änderung; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
6.	Untere Naturschutzbehörde vom 17.06.2024	Es wurde die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan „Oberösch/Oberwies“ einschließlich seiner 1. Bis 5. Änderung beschlossen. Die sechste Änderung des Bebauungsplans „Oberösch /Oberwies“ bleibt rechtskräftig. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind weder das Schutzgut Landschaftsbild noch das Schutzgut Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt und Biotope betroffen. Die Zuordnung des Bereichs Oberwies zum Innenbereich nach § 34 BauGB ändert nichts an der Gültigkeit der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten (Allgäu). Gegen das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Oberösch/Oberwies“ einschließlich seiner fünf Änderungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	Kemptener Kommunalunternehmen vom 15.05.2024	Keine Äußerung	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt Erschließungsbeiträge vom 16.05.2024	Von Seiten der Beitragsabteilung bestehen keine Einwände zum Aufhebungsverfahren des BPlans „Oberösch/Oberwies“.	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 21.05.2024	Zum vorgelegten Plan dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben: Keine Maßnahmen aus Sicht Abt. 373 erforderlich: Aus Sicht der Abt. 373 sind keine weiteren Maßnahmen in Bezug auf den Abwehrenden und vorbeugenden Brandschutz ersichtlich.	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	Allgäu Netz vom 13.06.2024	Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH,	Es liegen keine Einwände oder Hinweise vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.</p> <p>Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
--	--	--	--