



4. Änderung zum Bebauungsplan „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ Gemarkung Kempten (Allgäu)

- A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Planungs- und Bauausschuss am 20.03.2025
Stadtrat am 27.03.2025





Fläche
Geltungsbereich
ca. 13.260 m²
(1,3 ha)



Auslegungszeitraum

- 11.12.2024 bis 15.01.2025

Erhaltene Stellungnahmen

- Aus der Öffentlichkeit: 0
- Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange: 16

→ Abwägungsrelevante
Stellungnahmen: 2

Bauordnungsamt vom 19.12.2024

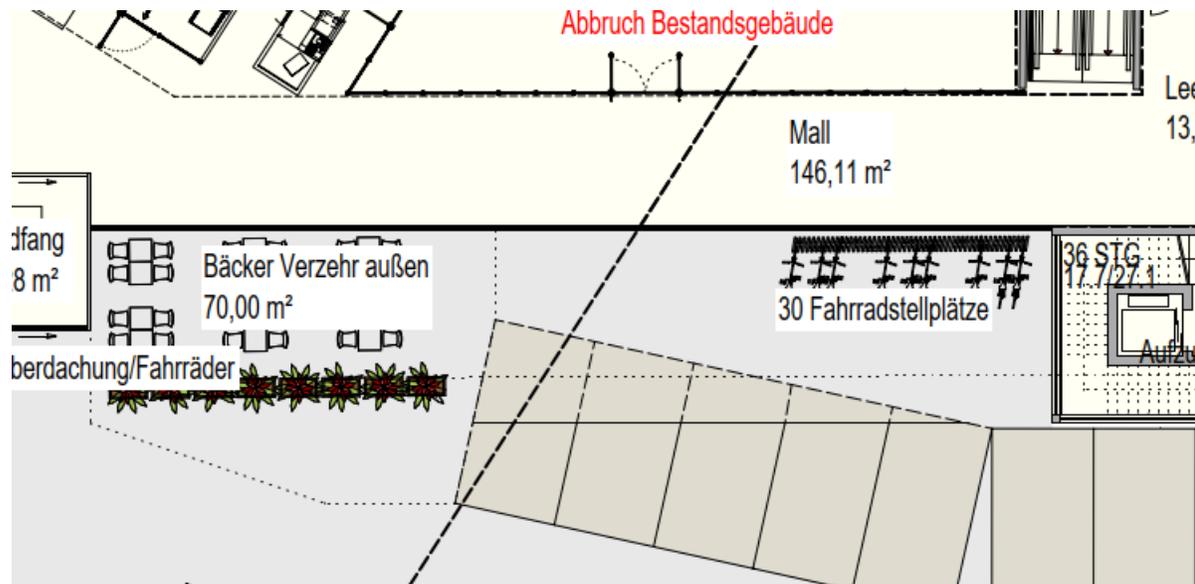
- Zugänglichkeit der geplanten 30 Fahrradabstellplätze wird in Frage gestellt.

Abwägung

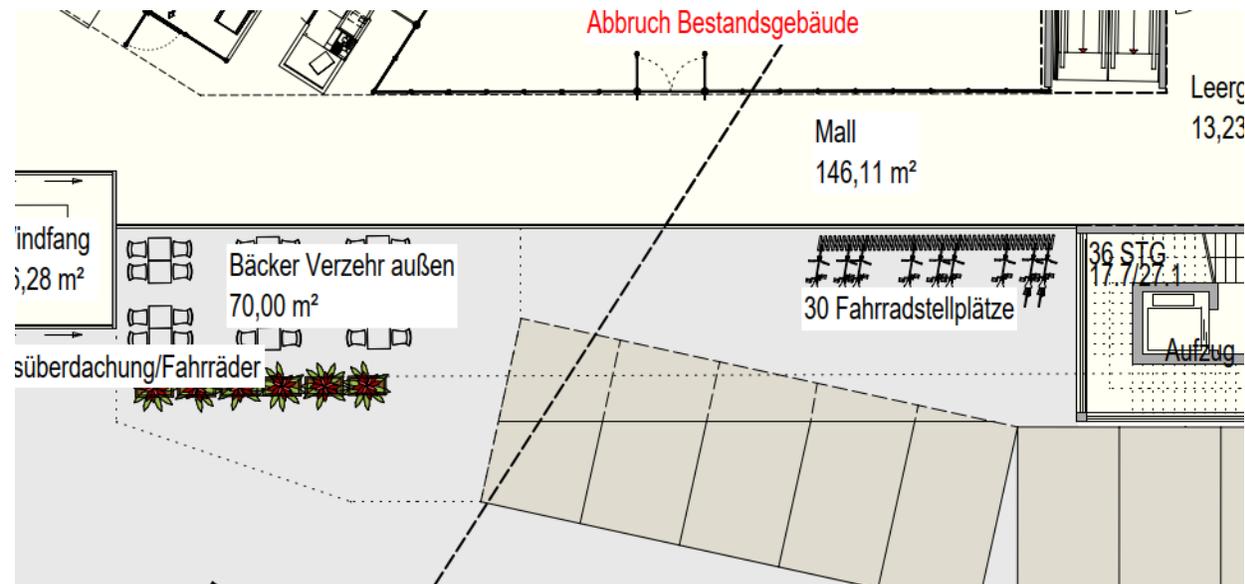
Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis zu den Fahrradstellplätzen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.



VEP vom 19.11.2024



VEP vom 20.03.2025

Untere Immissionsschutzbehörde vom 13.01.2025

- Lärmprognose: keine Lärmschutzkonflikte an angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten
- Aufnahme einer Festsetzung zu Lage und Höhe der Sandwich-Paneelen Wand (Plan und Text)
- Empfehlung: Anordnung Schrankenbereich zur Tiefgarage innerhalb des TG-Geschosses sowie Wartebereich der Fahrzeuge innerhalb des eingehausten Bereichs.
- Gaskühler nicht Teil der immissionsschutzfachlichen Bewertung. Standort nicht geeignet.
- Hinweis: Ausschluss Freisteller nach Art. 58 BayBO durch Festsetzung.

Abwägung

Die Lage und Höhe der Sandwich-Paneelen Wand (Einhausung TG-Zufahrt) wird textlich im Bebauungsplan klargestellt (im zeichnerischen Teil bereits berücksichtigt). Bereits im VEP dargestellt.

Keine Schranke vorgesehen, daher keine Regelung nötig.

Gaskühler wird aus VEP herausgenommen. → Im Rahmen des Bauantragverfahrens in Abstimmung mit der UIB.

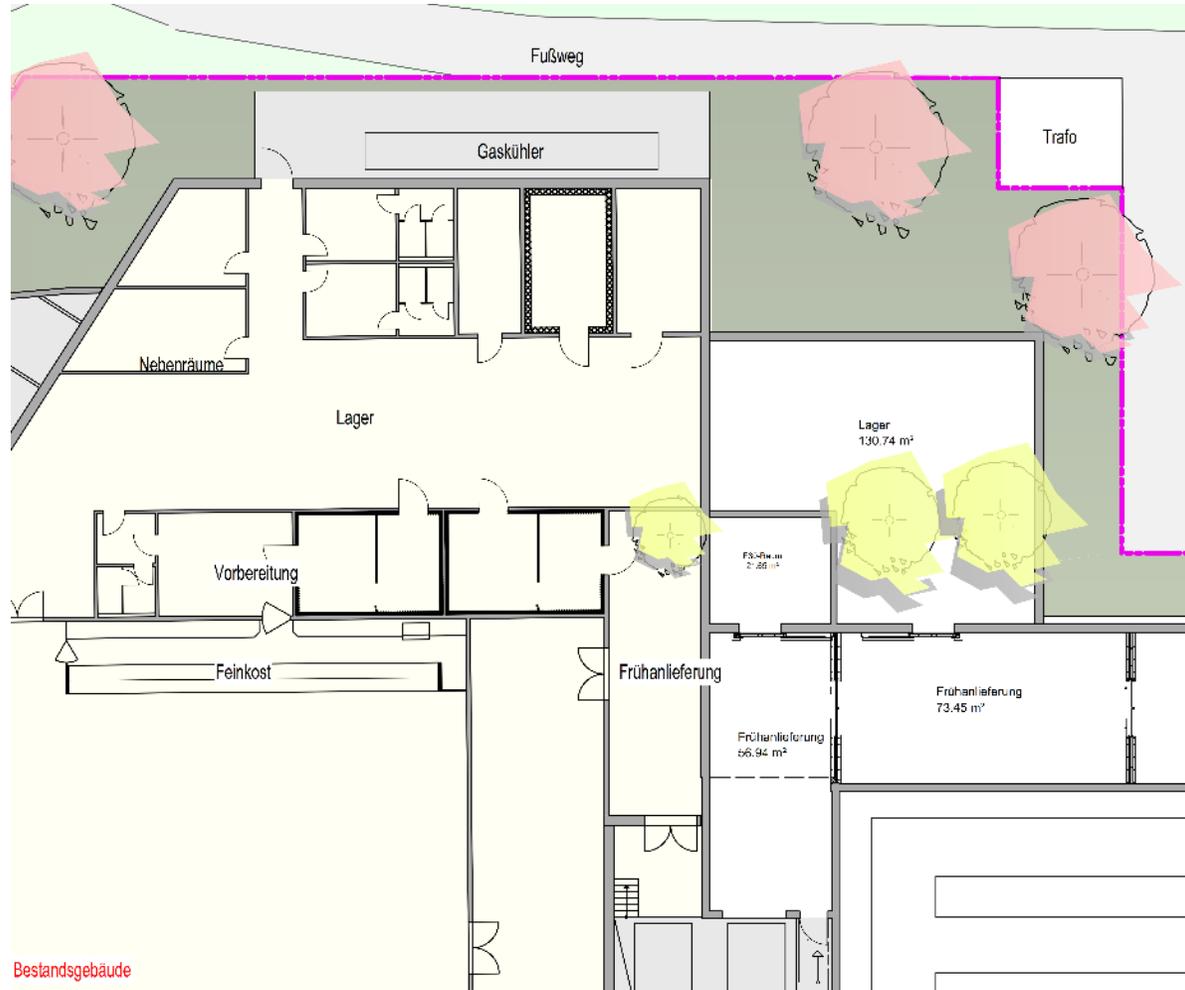
Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Sonderbau handelt ist kein Freisteller zulässig.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis zur Einhausung der Tiefgarage wird im Bebauungsplan-Satzungstext entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Herausnahme des Gaskühlers im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Untere Immissionsschutzbehörde vom 13.01.2025



Bestandsgebäude

VEP vom 19.11.2024



abruch Bestandsgebäude

VEP vom 20.03.2025

Brand- und Katastrophenschutz vom 20.12.2024

- Löschwasserversorgung: Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen; allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswegen und Fassadenbegrünung

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zur Löschwasserversorgung, wodurch den Anmerkungen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz Genüge getan wird. Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit und Rettungswege werden im Zuge der Baugenehmigungen geprüft.

Der Hinweis bezüglich Fassadenbegründung ist bereits in der Bebauungsplansatzung enthalten.

Ergebnis der Abwägung:

Keine Planänderung.

Untere Wasserrechtsbehörde vom 20.12.2024

- Wasserrechtlicher Antrag auf Versickern oder Einleiten d. Niederschlagswassers liegt noch nicht vor.
- Einhalten der einschlägigen Regelwerke, insbesondere Rückhalteräume.

Abwägung

Ein wasserrechtlicher Antrag auf Versickern oder Einleiten ist vom Vorhabenträger noch zu stellen.
Rückhalteräume finden Berücksichtigung.

Ergebnis der Abwägung:

Keine Planänderung.

Untere Bodenschutzbehörde vom 15.01.2025

- Allgemeine Hinweise auf gesetzliche Grundlagen (Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Ergänzungsbedarf bzgl. Ausführungen zu Altlasten

Abwägung

Im Bebauungsplan wird auf genannte Gesetze bereits hingewiesen (Punkt 4 bei den Hinweisen).
Der Hinweis bezüglich Ergänzungsbedarf wird unter Punkt 4 der Absatz zu Altlasten ergänzt.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis „Altlastenkataster“ wird im Bebauungsplan angepasst (Punkt 4 bei den Hinweisen)

Untere Naturschutzbehörde vom 15.01.2025

- Zusammenfassung und Einverständnis/Zustimmung.
- Artenschutz:
 - Aufnahme von Maßnahmen zum Biberrevier in den Durchführungsvertrag.
 - Hinweise auf Einhaltung der Schutzzeiten
 - Bei evtl. Eingriffen in die Birken im Nordosten sind Nistmöglichkeiten des Stars auszugleichen

Abwägung

Kenntnisnahme.

Folgende, von der UNB vorgeschlagene Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen: Freihalten des Fußweges während der Bautätigkeiten; evtl. Baumaßnahmen am Gewässer sind mit der UNB abzustimmen; Schutzmaßnahmen gegen Biberverbiss bei den zu pflanzenden Bäumen im Westen.

Im Bebauungsplan wird bereits auf die Schutzzeiten für die Baufeldfreimachung hingewiesen.

Die Schaffung von Nistmöglichkeiten sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt (§9 Artenschutz).

Ergebnis der Abwägung:

Keine Planänderung.

Untere Denkmalschutzbehörde vom 31.01.2025 (verspätet)

- In dem Bereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.
- Hinweis auf redaktionelle Änderungen der Gesetzesbezüge (BayDSchG und nicht DSchG; Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG; Fundgegenstände eine Woche nach Anzeige belassen; § 20 DSchG wohl falsch)

Abwägung

Es werden die genannten, redaktionellen Anpassungen im Bebauungsplan Ziff. 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen vorgenommen.

Ergebnis der Abwägung:

Die redaktionellen Hinweise zum Denkmalschutz werden im Bebauungsplan-Satzungstext entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 14.01.2025

- Keine grundsätzlichen Einwände
- Hinweise zu Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet
- Hinweise zu wild abfließendem Wasser/ Sturzfluten

Abwägung

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt sind neben dem „Göhlenbach“ bzw. „Steufzger Bach“ im Westen keine weiteren Gewässer bekannt. Keine weitere Prüfung hinsichtlich Überschwemmungsrisiko notwendig (da bestandsorientierte Planung, im BP zulässige Gebäudehöhe in Meter lässt entsprechende Fußbodenhöhen zu; Hinweis zu hochwasserangepasster Tiefgaragenzufahrt)

Im Bebauungsplan bereits Hinweis auf die potentielle Starkregengefahr und entsprechende Maßnahmen vorhanden (unter Einbezug der Starkregenuntersuchung der Stadt Kempten aus dem Jahr 2020 ist das Plangebiet nur bei seltenen, 30-jährigen Starkregenereignissen betroffen und dies nur sehr kleinräumig). Zurückhalten sowie Drosselung der Abflussmenge d. Niederschlagswassers → Belastung des Steufzger Baches reduziert bzw. verbessert werden.

Ergebnis der Abwägung:

Keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 14.01.2025



Starkregenuntersuchung der Stadt Kempten aus dem Jahr 2020

Änderungen im Vergleich zum Entwurf:

Bebauungsplan Zeichnerischer Teil:

- keine Änderung

Bebauungsplan Satzung:

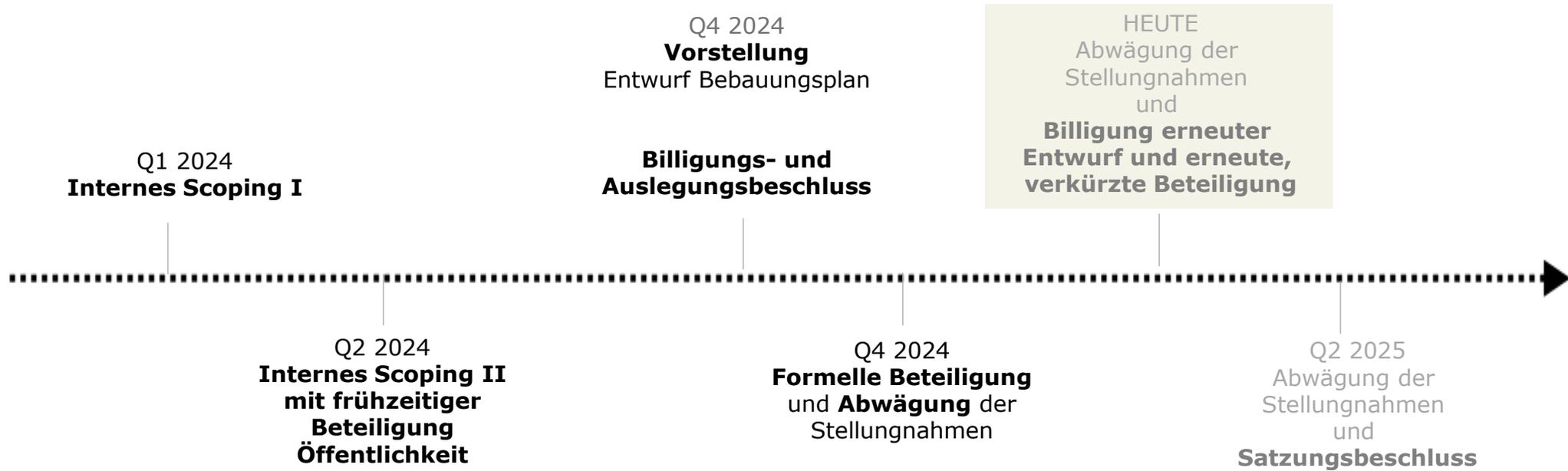
- Anpassung Hinweis „Altlastenkataster“
- Einhausung Tiefgarage
- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz

Bebauungsplan Begründung:

- Anpassung Hinweise zum Denkmalschutz

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Verbesserung der Zugänglichkeit Fahrradstellplätze
- Herausnahme Gaskühler





Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach wird gemäß Plan vom 20.03.2025 einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Es wird bestimmt, dass nur Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen oder Ergänzungen gegeben wird und die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird. Die Begründung mit Anlagen wird den Planunterlagen beigelegt.