

Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 84 - Kemptener Straße

Abwägung der zum Veröffentlichungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Inhalt.....	Seite
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
1.1 Stellungnahmen ohne Einwände.....	2
1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen.....	2
1.2.1 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2024394, mit Schreiben vom 19.07.2024.....	2
1.2.2 Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 05.07.2024.....	2
1.2.3 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 17.07.2024.....	2
1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:.....	3
1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 22.07.2024.....	3
1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, Staatliches Bauamt, mit Schreiben vom 22.07.2024....	3
1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, Servicestelle Klima, mit Schreiben vom 19.07.2024....	4
1.3.4 Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 08.07.2024.....	4
1.3.5 Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde, mit Schreiben vom 22.07.2024.....	5
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	6
3. Satzungsbeschluss.....	6

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellignahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
am 10.09.2024

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2024 und Termin zum 22.07.2024.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 24.06.2024/24-4622.8095-47/1
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 19.07.2024

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2024394, mit Schreiben vom 19.07.2024

Stellungnahme:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung wurden zur Kenntnis genommen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de | Fax: +49 391 580213737 | Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

1.2.2 Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 05.07.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Kemptener Straße" (Bebauungsplan W 84 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV — und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV – Trafostation "Fürstenstraße", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet“

1.2.3 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 17.07.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende und Bebauungsplan "BPlan W 84 - Kemptener Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbe-

hörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aus-hub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtli-chen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

Anmerkung des Planers: Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten nachrichtliche Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Begründung eingefügt wer-den.

1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:

1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 22.07.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Die Pflanzung von 2 Sträuchern oder einem Baum pro 5 Stellplätzen in der Satzung unter Ziff. 7.3 ist fachlich korrekt und bei dem hohen Versiegelungsgrad dringend erfor-derlich. Es widerspricht leider der Plandarstellung sowie der Beschreibung unter Ziff .6.1. der Begründung (Pflanzung von 2 Baumstandorten auf dem Grundstück). Deshalb sind die Beschreibung und der Plan entsprechend abzuändern.“

Abwägung:

Die Stellungnahme geht in dieser Hinsicht fehl, da die zwei dargestellten Bäume ver-pflichtende Baumstandorte darstellen, die örtlich durch Planzeichen festgesetzt sind. Die Forderung nach 7.3 der Satzung stellt Anforderungen für weitere Gehölze nach Stell-platzanzahl. Die zusätzlichen Pflanzungen werden - wie schon im Bestand gegeben und wie auch in der Begründung unter 6.1 dargelegt – voraussichtlich in Pflanzkübeln erfol-gen müssen. Die Festsetzungen sind damit fachlich korrekt und auf eine realisierbare Umsetzung hin abgestellt. Die Begründung wird zur Klarstellung weiter ausgeführt.

Abstimmungsergebnis:

1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, Staatliches Bauamt, mit Schreiben vom 22.07.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNOV) sowie eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,8 vor. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,6 für ein Mischgebiet wird erheblich über-schritten. Überschreitung in diesem Umfang sind städtebaulich zu begründen. Für die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in § 4 Nr. 2 bleibt bei einer GRZ von 0,8 kein Raum, da die Kappungsgrenze von 0,8 bereits erreicht ist.

In § 7 Nr. 1 Satz 2 sind Vorgartenbereiche beschrieben. Diese sind auf dem Vorhaben-grundstück und den Vorhabenplänen nicht erkennbar.

Die Vorhabenpläne sollten durch einen Freiflächengestaltungsplan ergänzt werden, der die Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung (§ 7, § 6 Nr. 3) darge-stellt. Die Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Entsiegelung von Flächen (vgl. Nr. 5.5 und 6.1 der Begründung) sollten im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wer-den. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf II begrenzt. Zumindest der Gebäudeteil 3 dürfte aber drei Vollgeschosse aufweisen,

so dass hier ein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan und den Vorhabenplänen besteht.“

Abwägung:

Der gewählte Wert für die GRZ ergibt sich aus der Bestandssituation des nahezu vollständig versiegelten Grundstücks. Diese städtebauliche Begründung wird redaktionell breiter in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Mit den anstehenden Umstrukturierungsmaßnahmen wird trotz der hoch angesetzten Maßzahl gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung erreicht. Auch im Umfeld an der Kemptener Straße (westlich und gegenüberliegend) liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Somit ist die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO städtebaulich vertretbar.

Da Unklarheit zum Vorgartenbereich bestehen wird klarstellend ergänzt, dass dies die Bereiche zwischen Fassade und öffentlichem Straßenraum sind – im Gegensatz zu den Grundstücksbereichen zu privaten Nachbargrundstücken.

Auf Grund der Bestandssituation ist die detaillierte Grünordnung und damit der Freiflächengestaltungsplan nicht von derart besonderem Interesse, dass sich die Stadt dafür entschieden hätte, dies als Teil des VEP zu fordern. Die Regelungen hierzu im Durchführungsvertrag werden als Ausreichend angesehen.

Insgesamt sind keine Änderungen am Festsetzungsgehalt der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, Servicestelle Klima, mit Schreiben vom 19.07.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Begrünung & Entsiegelung: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist mit einer erhöhten Hitzebelastung und Anfälligkeit für Überschwemmungen durch Starkregen (s. auch bayerische Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) zu rechnen. Wir empfehlen daher weitere Möglichkeiten der Begrünung und Entsiegelung vorzusehen bzw. diese festzusetzen (z.B. ausschließlich begrüntes Flachdach).

Fahrradabstellanlagen: Wir empfehlen aufgrund der verkehrsgünstige Lage und der acht Wohneinheiten in der weiteren Planung ausreichend Fahrradabstellanlagen vorzusehen.“

Abwägung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung ergänzt und dem Bauherrn zur Kenntnis gebracht. Die gegenständliche Planung ist bereits ein Ansatz für Verbesserungen im Bereich auch hinsichtlich der angesprochenen Punkte.

Abstimmungsergebnis:

1.3.4 Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 08.07.2024

Stellungnahme:

(Rechtsgrundlagen) § 50 BImSchG

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird Folgendes festgehalten:

Im Rahmen der Planung wurde ein Gutachten zu den Belangen des Schallschutzes vorgelegt. Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. em plan (Projekt - Nr. 2024 1673 vom 15.04.2024) kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

an den maßgeblichen Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die in der gegenständlichen Bauleitplanung vorgesehene Tiefgarage (siehe Vorhabens- und Erschließungsplan vom 16.02.2024) wurde in dem vorgelegten Gutachten nicht berücksichtigt. Geräuschemissionen, verursacht durch die Benutzung von Tiefgaragen sind jedoch als Anlagenlärm im Sinne der TA Luft zu beurteilen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind die Geräuschemissionen der Tiefgaragenzu- und -abfahrt daher in dem Gutachten zu ergänzen.“

Das Schallgutachten wurde ergänzt und mit E-Mail vom 09.09.2024 an die uLB weitergeleitet.

Die **Stellungnahme** wurde mit E-Mail vom 14.10.2024 lautet:

„in der nun übersandten, überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der Fa. em plan (Projekt-Nr. 2024 1673 vom 02.09.2024) zu o.g. Bauleitplanung wurden die Parkverkehre der geplanten Tiefgarage ausreichend berücksichtigt. Mit dem Gutachten besteht damit Einverständnis. Meine in der Stellungnahme vom 08.07.2024 geäußerten Bedenken wurden damit ausgeräumt.“

Abwägung:

Die Bedenken konnten ausgeräumt werden. Eine Änderung an der Planung wird nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

1.3.5 Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde, mit Schreiben vom 22.07.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Sichtfelder

siehe Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder u. a. für die Anfahrtsicht. Als Anfahrtsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz ist gewährleistet, wenn Sichtfelder freigehalten werden, deren Schenkellängen bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h mindestens 70 m betragen. Die Schenkellängen des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer sollen 30 m, bei beengten Verhältnissen 20 m betragen.

Unter Beachtung der o. g. Richtlinien werden Bedenken hinsichtlich der Lage der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzun-

gen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) im südwestlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 84 – Kemptener Straße erhoben. Zur Freihaltung der Sichtfelder von sichtbehinderndem Bewuchs wird empfohlen, die Festsetzungen für den anzupflanzenden Bereich dahingehend zu ergänzen, dass

- für die dortige Baumpflanzung nur ein Hochstamm mit einem Kronenansatz ab 2,50 m, sowie
- nur Sträucher und sonstige Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig sind.“

Abwägung:

Die Sichtbereiche wurden für die Planung berücksichtigt. Eine Überlagerung des Sichtdreiecks für Fahrzeuge von der Herkommerstraße auf die Kemptener Straße mit dem Geltungsbereich findet nicht statt. Das Sichtfeld auf den Radwegteil überlagert weniger als 2 m auf das Grundstück. Dennoch sind grundsätzlich Verkehrssicherheit und -übersicht zu wahren. Hierfür werden in der Planzeichnung die Flächen für Sichtdreiecke nachrichtlich dargestellt und ein Hinweis auf die Freihaltung vermerkt.

Abstimmungsergebnis:

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB vorgetragenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 20.06.2024 bis 22.07.2024.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen

3. Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur Veröffentlichung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 84 – Kemptener Straße, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024, als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 14.10.2024