



ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN (4a3 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN S 55

Mühlbachgasse

für die Sitzung am 29.04.2025

Hinweis: Bei dem vorliegenden Text handelt es sich um eine verkürzte Zusammenfassung, die lediglich einen ersten Überblick über die Inhalte bietet. Für die vollständigen Stellungnahmen sowie deren fachliche Würdigung und Bewertung ist die entsprechende Beschlussvorlage maßgeblich heranzuziehen.

Fassung vom 16.04.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22047
Bearbeitung: MG

1. WASSERRECHTLICHE BELANGE

Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu - Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Kempten und Regionaler Planungsverband

Eine zentrale Rolle spielt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Es wird auf die Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall für die Errichtung bzw. Erweiterung einer baulichen Anlage in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, insbesondere einen wirkungsgleichen Ausgleich von verloren gehenden Rückhalteraum (Retentionsflächen) hingewiesen. Es soll aufgezeigt werden, dass es keine weniger einschneidenden Alternativen zur Zufahrtssituation (Rampenbauwerk) und Mobilitätshub im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gebe. Verbindliche Festsetzungen zum Retentionsraumausgleich werden gefordert.

Besondere Aufmerksamkeit sollte zudem der Auswirkung des Bauvorhabens auf das Extremhochwasserrisiko gewidmet werden, wobei auf die Gefährdung für Leben und Gesundheit, den Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation, Sachschäden und sekundäre Schäden (gesellschaftliche Auswirkungen) sowie auf Vorsorgemaßnahmen eingegangen werden soll. Der geplante Retentionsraumausgleich wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwar nicht als optimal gesehen, aber im Ergebnis zugestimmt.

Es wurde zudem auf die Fortschreibung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) im Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" hingewiesen.

2. STÄDTEBAU, BAULEITPLANUNG, DENKMALSCHUTZ (MÜHLGRABEN)

Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu - Bauplanungsrecht/ Städtebau und Öffentlichkeit

In der städtebaulichen Planung wird auf die behutsame Integration historisch gewachsener Strukturen und der Wahrung charakteristischer Blickbeziehungen eingegangen. Die weitgehend ungestörten Satteldachflächen der alten Gewerbebauten werden als wesentlicher Bestandteil des Stadtbildes gesehen, sowohl hinsichtlich ihrer formalen Qualität als auch ihres Landschaftsbezugs. Zugleich ist die künftige architektonische Ausgestaltung, etwa bei Zusatzaufbauten oder bei der Neugestaltung eines Parkhauses, so zu konzipieren, dass bestehende Sichtachsen, insbesondere auf markante städtische Wahrzeichen und Landschaftselemente, erhalten bleiben. Konkret soll das Parkhaus in seiner Dimension reduziert und in der Höhe angepasst werden, damit es nicht über das umgebende Straßenniveau hinausragt. Zur Schaffung zusätzlichen Parkraums sollte die Möglichkeit einer Tieferlegung in Betracht gezogen werden.

Parallel dazu nimmt der Denkmalschutz einen zentralen Platz in der Planung ein, insbesondere im Hinblick auf den sogenannten Mühlbach, der durch seine historische Einbettung in das Ensemble der alten Fabrikgebäude besondere Bedeutung besitzt. Die frühere widerrechtliche Verfüllung des Mühlbachs wird als Eingriff in das historische Erbe angesehen, weshalb dessen Rückgängigmachung gefordert wird. Dabei wird die Wiederherstellung des natürlichen Gewässers in den Vordergrund gestellt – eventuell in modifizierter Form, sodass beispielsweise im östlichen Bereich eine Einmündung in den Fluss erhalten bleibt und gleichzeitig eine strukturelle Begrenzung erfolgt. Dies würde einerseits das historische Bild schärfen, andererseits auch städtebauliche, klimatische und funktionale Aspekte berücksichtigen, denn ein intakter Mühlbach könnte das Mikroklima des Gebietes verbessern und zu einer zeitgemäßen, nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Bestimmtheit von Art und Umfang der ausnahmsweise zulässige Beherbungsbetriebe hinterfragt.

Auf die Fortschreibung des Regionalplans und die Minimierung von Risiken durch alpine Naturgefahren als Grundsatz der Raumordnung wird hingewiesen.

Insgesamt verbindet die Planung die städtebaulichen Ziele, eine hochwertige, integrierte Baugestaltung zu realisieren, mit dem Anspruch, das historische und denkmalgeschützte Erbe sachgerecht zu bewahren – sowohl bei der Anpassung moderner baulicher Elemente als auch bei der Wiederherstellung traditioneller, ökologisch relevanter Strukturen.

3. NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

Stellungnahme vom Bund Naturschutz Bayern e. V. und dem Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde

Im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange wird betont, dass im gesamten Planungsgebiet besonders die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt werden müssen. Es wird gefordert, entsprechende Untersuchungen frühzeitig durchzuführen, um potenzielle Umweltauswirkungen rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden hinterfragt.

Weiterhin wird eine bauliche Gestaltung befürwortet, die auf eine Reduzierung der Höhenentwicklung (Parkhaus) und eine fachgerecht angelegte Dachbegrünung abzielt. Dabei wird betont, dass oberflächliche Dachgärten mit Topfpflanzen, unzureichend sind; stattdessen sind echte Begrünungsmaßnahmen gefragt, die nachhaltig klimatische und wasserwirtschaftliche Effekte erzielen.

Gleichzeitig wird der Erhalt natürlicher Gewässerstrukturen als wichtig erachtet und Vorschläge für kompensatorischen Maßnahmen vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Uferzonen durch angemessene Mindestabstände und den Erhalt der Ufergehölze geschützt werden müssen, während zusätzliche Versiegelungen von neuen Stellplätzen (die durch das verkleinerte Mobilitätshub nunmehr in den Freiflächen untergebracht werden müssen) innerhalb der Grünflächen vermieden werden sollte. Schließlich wird auch die Notwendigkeit verbindlicher Regelungen, wie etwa durch Bußgeldvorschriften bei Verstößen gegen festgelegte naturschutzrelevante Kriterien unterstrichen.

4. ALTLASTEN

Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu - Untere Bodenschutzbehörde

Es wird die vor etwa zehn Jahren im Bereich des Mühlbachkanals vorgenommene Verfüllung thematisiert, bei der unklar ist, welches Material verwendet wurde. Es besteht der Anfangsverdacht für eine schädliche Bodenveränderung. Daher wird gefordert, dass ein fachlich qualifizierter Gutachter im Rahmen einer orientierenden Altlastenerkundung den betroffenen Bereich untersucht und eine umfassende Gefährdungsabschätzung vornimmt, deren Ergebnisse dokumentiert werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden soll und dass schadstoffbelasteter Boden sowie bei Bauarbeiten entstehender Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind, wobei hierzu entsprechende Nachweise zu führen sind.

5. SONSTIGES (HINWEISE)

Stellungnahme von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Kreisheimatpfleger – Baudenkmal – Landkreis Ostallgäu, Schwaben-Netz GmbH und Staatliches Bauamt Kempten

Unter anderem Hinweise zu den bestehenden Versorgungsanlagen. Aber auch allgemeine Hinweise zu älteren Stellungnahmen sowie Abstimmungsterminen.