



Kling Consult GmbH · Burgauer Straße 30 · 86381 Krumbach

25. November 2019

per E-Mail als pdf
Stadt Sonthofen
Bauverwaltung
Herrn Fritz Weidlich
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen

Frau Dipl.-Geogr. Reiser
ulrike.reiser@klingconsult.de
Unser Zeichen: rei-wpa
Unsere Projekt-Nr. 496-405-KCK
Durchwahl: -419

Bebauungsplan Nr. 87, Stadt Sonthofen

Niederschrift zum Unterrichts- und Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB am
29. Oktober 2019 von 19:00 Uhr bis 21:30 Uhr in der Fachoberschule Sonthofen

Beteiligt	1) Herr Bgm. Wilhelm	Stadt Sonthofen
	2) Herr Joos	Stadt Sonthofen
	3) Herr Weidlich	Stadt Sonthofen
	4) Herr Wolpert	Kling Consult (KC)
	5) Frau Reiser	KC
Anlage	Präsentation	
Verteiler	1) Stadt Sonthofen	Herrn Weidlich
	2) KC 405, has - wp - rei	

1 Allgemeines

Anlass der Veranstaltung war es, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Planungsgebietes in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

2 Ablauf der Veranstaltung

Nach einer Einführung durch Herrn Bürgermeister Wilhelm wurde zunächst der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und der aktuelle Stand im Verfahren durch Herrn Weidlich, Stadt Sonthofen erläutert.





Anschließend wurde durch Frau Reiser, Kling Consult GmbH, die Planung in folgenden Punkten vorgestellt (vgl. Präsentation im Anhang):

- Überblick über die Plangrundlagen und die planungsrechtliche Situation
- Erläuterung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gesamtareal mit der geplanten Art der Nutzung
- Erläuterung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
- Darstellung der Ergebnisse der Schalltechnischen Begutachtungen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm
- Erläuterung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 – Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zum Schallschutz, geplantes Bebauungskonzept für das allgemeine Wohngebiet

Während des Vortrages und im Anschluss wurde den anwesenden Bürgern die Möglichkeit gegeben, Fragen zu stellen und Anregungen bzw. Bedenken vorzutragen. Der Inhalt ist im Folgenden nach Themen zusammengefasst dargestellt.

Diskussionspunkte, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 bzw. der nördlich anschließenden Erweiterungsfläche sind, sind nicht im Protokoll aufgeführt.

3 Thematische Zusammenfassung der geäußerten Fragen, Anregungen und Bedenken

Hochwasser

- Es wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Rückhaltefläche im Falle eines Hochwasserereignisses dient, was sich aus Plänen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten und dem Bayern Atlas ergäbe.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Iller und des oberflächennah anstehenden Grundwassers ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen. Dieses wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse werden in der Planung berücksichtigt.

- Weiter wurde darauf hingewiesen, dass sich infolge des Pflingthochwassers im Bereich des Arnikaweges ein sehr hoher Grundwasserstand ergeben hat. Aufgrund dessen wurden für den Bebauungsplan im Bereich des Sonnentauweges die Straßenverkehrsflächen und der Erdgeschossfußboden von Gebäuden höher als das ursprüngliche Gelände festgesetzt. Dies sollte für die vorliegende Planung auch geprüft werden. Dieser Hinweis wird für die weiteren Planungsüberlegungen aufgenommen.

Verkehr

- Es wurde die Frage gestellt, wie sich der Verkehr nach Abschluss der Bauarbeiten an der „Eisenbahnbrücke“ an der Bundesstraße 19 entwickeln wird.



Der Ausbau der Sigishofer Brücke wird keine Auswirkungen auf die Verkehrsmenge auf der Albert-Schweitzer-Straße haben. Es werden keine neuen Anschlüsse an die Bundesstraße oder ähnliches hergestellt.

- Die geplante Erschließung des Gewerbegebietes aus Richtung Norden ist erst möglich, wenn die dafür erforderlichen Flächen vom bisherigen Eigentümer erworben werden können. Solange die Realisierung dieser Verbindung noch nicht möglich ist, soll das Gewerbegebiet aus Richtung Westen über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde die Befürchtung vorgetragen, dass dies eine Dauerlösung wird, sofern ein Erwerb des nördlichen Grundstücks nicht möglich wird. Die Verhandlungen hierzu sind auf einem guten Weg, so dass eine zeitnahe Realisierung mit hoher Wahrscheinlichkeit möglich wird.

Die Realisierung der Erschließung des Gewerbegebietes von Westen über die Festsetzung eines Baurechts unter Bedingungen ist aus Sicht eines Bürgers aus Kostengründen kritisch zu sehen. Die Herstellung dieser Straße kann nicht über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Auch die Kosten für den Rückbau der Straße wird die Stadt Sonthofen zu tragen haben.

Des Weiteren äußerte der Bürger Bedenken im Hinblick auf die Einpassung dieser Straße ins Gelände. Zur Überwindung der Geländekante wird eine lange Rampe erforderlich sein. Dies ist aus Sicht der Stadt Sonthofen weniger problematisch zu sehen. Die Hangkante ist in dem Bereich, wo die Straße vorgesehen ist, relativ niedrig. Zur Abwicklung der Höhe bzw. für die erforderlichen Böschungen ist die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend breit festgesetzt.

- Die Befürchtung, dass sich durch das neue Baugebiet ein Abkürzungsverkehr von der Kreuzung Theodor-Aufsberg-Straße/B 19 zur Albert-Schweitzer-Straße entwickelt, ist unbegründet. Es wird hier keine durchgängige Straßenverbindung realisiert. Sobald die Erschließung des Gewerbegebietes aus Richtung Norden möglich ist, wird die Erschließung aus Richtung Westen zurückgebaut.
- Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wurden von einem Bürger als zu breit empfunden.
- Von Seiten eines Bürgers wurde vorgeschlagen, das geplante Gewerbegebiet vorübergehend über eine Behelfszu- und -abfahrt an die Bundesstraße 19 anzuschließen, bis eine Erschließung aus Richtung Norden möglich ist. Diese Lösung wurde nach Auskunft der Stadt Sonthofen bereits mit dem Staatlichen Bauamt Kempten diskutiert und von deren Seite als nicht realisierbar eingestuft, da in diesem Bereich bereits sehr viele Anschlussstellen bestehen. Weiter wurde von einem Bürger vorgeschlagen, die Behelfszufahrt mit dem neu geplanten Beschleunigungs- bzw. Verzögerungstreifen zu kombinieren. Die Stadtverwaltung sagte zu, die Anregung noch einmal beim Staatlichen Bauamt vorzutragen. Dies erfolgte im Rahmen einer Besprechung am 14.11.2019. Das Staatliche Bauamt hat beide Ideen als nicht richtlinienkonform abgelehnt.
- Auch der Vorschlag, das geplante Gewerbegebiet aus Richtung Südosten über den bestehenden Fuß- und Radweg zu erschließen, wurde im Rahmen der Planung bereits geprüft. Die hier zur Verfügung stehende Fläche ist sehr schmal, so



dass hier kein Begegnungsverkehr möglich wäre. Zudem handelt es sich bei dem Fuß- und Radweg um eine wichtige innerstädtische Wegeverbindung, die auch zukünftig gesichert werden soll.

- Die Straßen im Planungsgebiet werden öffentlich gewidmet.

Aufschüttung im östlichen Teil des Planungsgebietes

- Im östlichen Teil des Planungsgebietes (Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet) wird eine Aufschüttung des Geländes in einer Breite von 30 m erforderlich. Dies ist zum einen durch die Ausbauabsichten des Staatlichen Bauamtes Kempten für die B 19 begründet, was ein Abrücken von der Bundesstraße erforderlich macht. Zum anderen besteht das Erfordernis, eine sinnvoll nutzbare Fläche für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zu schaffen.
- Denkbar wäre es, den Bereich der erforderlichen Aufschüttung für eine Tiefgarage zu nutzen. Diese Möglichkeit wird im Zuge der weiteren Planungen geprüft.

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, zu prüfen, ob statt einer Aufschüttung der Flächen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes auch eine Abtragung auf das südlich bzw. westlich angrenzende Niveau möglich wäre. Es wurde zugesagt, dies im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

Gebäude der Lebenshilfe

- Die Stadt Sonthofen beabsichtigt, am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ein Grundstück für die Lebenshilfe zur Verfügung zu stellen, auf dem ein Wohnheim für geistig behinderte bzw. autistische Menschen entstehen soll.
- Für die Förderung des Bauvorhabens der Lebenshilfe ist unerheblich, an welcher Stelle im Geltungsbereich dieses realisiert wird.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gesamthöhe für diesen Bereich beträgt 14 m. Dies entspricht in etwa der absolut zulässigen Höhe im östlich anschließenden Gewerbegebiet (max. zulässige Höhe von 12 m bei einer etwa zwei bis drei Meter höher liegenden Geländeoberkante).
- Auf dem südlichen Teil des Grundstücks, direkt angrenzend an das Grundstück der Fachoberschule, wäre die Anordnung von Stellplätzen denkbar.

Etwas weiter südlich im Bereich der Edelweißstraße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Tiefgaragenzufahrt. Ein Konflikt ist hierdurch nicht zu erwarten.

- Es wurde vorgeschlagen, zu prüfen, ob das Grundstück der Lebenshilfe nach Norden an die geplante Erschließungsstraße verschoben werden kann, und stattdessen im Süden, angrenzend an die Edelweißstraße ein dreigeschossiges Gebäude auszuweisen.

Immissionsschutz

- Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand ist abhängig davon, wie nah diese an die B 19 platziert werden kann. Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist bei einem Abstand zur Fahrbahn von 15 m eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.



Sollte es möglich sein, näher an die Straße heran zu rücken, kann die Lärmschutzeinrichtung niedriger werden.

- Es sollte geprüft werden, ob durch die Lärmschutzwand die Geräusche der Gewerbebetriebe reflektiert werden.
- Es wurde angeregt, die erforderliche Lärmschutzwand zu bepflanzen.
- Zielsetzung ist es, die Planungen für die Lärmschutzwand für das Baugebiet (Stadt Sonthofen) und die Planungen für den Ausbau der B 19 inklusive der voraussichtlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Staatliches Bauamt Kempten) so zu koordinieren, dass eine abgestimmte Umsetzung möglich wird.

Gewerbegebiet

- Für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) ist zunächst nicht relevant, welcher Art die anzusiedelnden Gewerbebetriebe sind, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die Festsetzungen setzen demnach einen Rahmen für unterschiedliche Arten von Betrieben, die hier aus Sicht der Stadt vorstellbar wären.
- Derzeit steht die Stadt in Kontakt mit zwei ortsansässigen metallverarbeitenden Betrieben, die Interesse an einer Ansiedlung im Gebiet haben. Eine Entscheidung hierüber ist aber noch nicht getroffen.
- Das geplante Gewerbegebiet wird eine Fläche von etwa 10.000 m² aufweisen.
- Von Seiten eines Bürgers wurde gefragt, warum im Süden in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung kein Mischgebiet ausgewiesen wird. Dies wäre eine denkbare Alternative gewesen, entspricht aber nicht der planerischen Absicht der Stadt, hier Flächen für ortsansässige Betriebe auszuweisen. Der Schutz der angrenzenden Anwohner vor störenden Lärmeinwirkungen wird über Festsetzungen zum Immissionsschutz sichergestellt.
- Im Gewerbegebiet (wie auch im allgemeinen Wohngebiet) sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Zudem wird im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt.

Wohngebiet:

- Das bisherige Bebauungskonzept sieht für die Gebäude im Norden eine dreigeschossige Bebauung vor, für das Grundstück der Lebenshilfe werden vier Vollgeschosse zugelassen, im übrigen Teil des allgemeinen Wohngebietes zwei.
- Auf Nachfrage wurde erläutert, was aus bauordnungsrechtlicher Sicht unter einem Vollgeschoss zu verstehen ist.
- Beabsichtigt ist, die zulässigen Bauhöhen auch noch über die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen zu definieren.
- Es wurde angeregt, noch eine Bebauungskonzeption für das Gebiet zu erstellen.
- Wie die Vergabe der Grundstücke im Wohngebiet erfolgen wird, wurde vom Stadtrat noch nicht festgelegt. Vorstellbar wäre ein Einheimischenmodell in Verbindung mit weiteren Gewichtungsfaktoren.



Fachoberschule

- Im Südwesten grenzt eine Freifläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an, die für eine Erweiterung der südlich gelegenen Fachoberschule vorgesehen ist. Denkbar ist hier die Schaffung von Parkmöglichkeiten für die Schule.

Entwicklungsbereich im Norden

- Bisher kann noch keine zeitliche Aussage getroffen werden, wann die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 anschließenden Flächen als Baugebiet entwickelt werden, da sich die Flächen in Privateigentum befinden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist es aber sinnvoll, diese bereits in die planerischen Überlegungen mit einzubeziehen.

4 Hinweis

Kling Consult erstellt von jeder Besprechung Projektniederschriften. Der Inhalt der Niederschrift bildet für die weitere Projektbearbeitung die Bearbeitungsgrundlage, wenn nicht gegen den Inhalt innerhalb von fünf Arbeitstagen bei Kling Consult Widerspruch angemeldet oder Korrekturvorschläge eingereicht werden.



i. V. Wolpert



i. A. Reiser