

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen im ehemaligen Haindl-Gelände -

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Waltenhofen, den 16.11.2016

.....
Ekhard Harscher, 1. Bürgermeister

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung.....	3
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
6	Verfahrensablauf	9

1 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Waltenhofen. Der Bedarf an Baugrundstücken ist aufgrund der Nachfrage der Waltenhofener Bevölkerung, der Nähe zur Stadt Kempten sowie wegen der guten Infrastruktur sehr hoch.

Die Gemeinde Waltenhofen hat das bisherige brachliegende Planungsgebiet schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 als Wohnbaufläche dargestellt, um das ehemalige Industriegelände der Papierfabrik Haindl sanieren und für Wohnbebauung nutzen zu können. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahre 1972 gab es bereits mehrere, aufgrund der hohen Kosten vergebliche Versuche, die Industriebrache für Wohnbebauung nachzunutzen.

Die Bauflächen sollen vorrangig für Wohnnutzung entwickelt werden, da sie direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließen sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen. Auch die Einrichtungen der Schule, Kindergarten und Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe. Die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch eine öffentliche Buslinie.

Erfordernis der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs
- Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung des ehemaligen industriell genutzten, brach liegenden Geländes

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Umsetzung einer städtebaulichen Leitidee
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum ursprünglichen Konzept, welches das Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 2013 war. Siehe hierzu auch die Ziffer 5 – Anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zum geänderten städtebaulichen Konzept, welches die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt (siehe auch die jeweiligen Sitzungsprotokolle).

Regierung von Schwaben, regionaler Planungsverband

- Die Auwaldflächen entlang der Iller bleiben erhalten.
- Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Bereich Kiesabbau Eggen sind die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

Landratsamt Oberallgäu Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz

- Das LRA OA hat das ursprüngliche Konzept begrüßt. Es wird auf den Vollzug der flexiblen Festsetzung zum Bebauungsplan verwiesen.
- Das LRA OA respektiert die gemeindliche Planungshoheit und begrüßt die Verwendung der industriellen Brachfläche als Beitrag zum schonenden Umgang von Grund und Boden.

Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz/Abfallrecht

- Der Vorschlag zur Prüfung und Genehmigung aller baulichen Anlagen, für die immissionsschutzfachliche und umwelttechnische Anforderungen zutreffen, werden in die Planung mit aufgenommen.
- Es wurde ein Sanierungsplan erstellt und gemäß Bundesbodenschutzgesetz für verbindlich erklärt.

Wasserwirtschaftsamt

- Die Belange zu Altlasten, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Abwasserbehandlung, Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutz sind entsprechend den Vorgaben und wasserrechtlichen Genehmigungen im Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt.

Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern

- Der Hinweis zu Lärmimmission durch Fluglärm wurde in die Planung aufgenommen.

Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege

- Durch eine angepasste Geländemodellierung wird das Niveau des denkmalgeschützten Gebäudes mit den geplanten und erforderlichen Anschlusshöhen angeglichen, sodass ein bestmöglicher Geländeverlauf entsteht.

Bischöfliche Finanzkammer, Bistum Augsburg

- Die Untersuchung der schalltechnischen Einwirkungen durch planbedingten Verkehrslärm auf der Georg-Haindl-Straße hat ergeben, dass weder aus dem Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebiets, noch im Baustellenbetrieb mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist.

- Das Verkehrskonzept sieht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h vor.

Katholisches Pfarramt Hegge

- Es gelten die gleichen Aussagen wie bei der Bischöflichen Finanzkammer, Bistum Augsburg.
- Durch Orientierung der Gruppenräume in der geplanten Kindertagesstätte nach Süden ergibt sich eine Abschirmung zur lärmzugewandten Straßenseite.
- Die Erschließung und Anlage von Parkplätzen wird auch von Süden her erfolgen. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Verkehrsprobleme.
- Aus Sicherheitsgründen ist ein Fahrverkehr in der Alfons-Steinhauser-Straße auch als Einbahnregelung nicht möglich, da der überörtliche Illerradweg nach Norden auf dieser Straße weitergeführt wird.

Die Stellungnahmen von der Kreisbrandstelle LRA OA, Allgäu Netz GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland betreffen die weitere Planung und Bauausführung und erfordern keine weitere Abwägung.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt (siehe auch die jeweiligen Sitzungsprotokolle).

Jürgen und Annegret Ballmann, Lärchenweg 10, 87448 Waltenhofen

- Der Baumbestand auf der Südwestseite des Grundstückes 594/19 bleibt erhalten. Die Neugestaltung der Georg-Haindl-Straße hat keine Auswirkungen.
- Eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt sowie normgerechte Feuerwehrezufahrt wird sichergestellt. Dazu erfolgt eine Abstimmung zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabensträger.

Ulrike Ballmann, Ickstadt

- Es gelten die Aussagen wie bei Jürgen und Annegret Ballmann.
- An der Südostecke des Grundstückes 594/19 war bisher kein Parkplatz vorhanden. Es stehen jedoch auch Besucherparkplätze unmittelbar neben der Grundstücksgrenze zur Verfügung.
- Der vorhandene überörtliche Radweg mit Etappenziel Kempten wird zukünftig über die Alfons-Steinhauser-Straße nach Norden geführt. Dadurch wird auch die Zu- und Abfahrt für das neue Wohngebiet über die Georg-Haindl-Straße entlastet. Ein Begegnungsverkehr mit Autos und Radfahrern ist auf der 3 m breiten Alfons-Steinhauser-Straße auch im Einbahnverkehr nicht möglich. Dadurch könnte auch nur ein Teil des Verkehrsaufkommens, entweder am Morgen oder Abend entsprechend reduziert werden.

- Um der Verkehrsbelastung und auch den schalltechnischen Einwirkungen entgegenzuwirken, wird auf der Zu- und Abfahrt die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.
- Die Straßenbreite von 3,7 m zuzüglich 0,5 m Sicherheitsstreifen ist für die geplante Zu- und Abfahrt im Einbahnverkehr geeignet.

Prof. A. Rupp, Nina Rupp, Georg-Haindl-Straße 15, 87448 Waltenhofen

Städtebau, Geländegestaltung

- Sowohl die Erdgeschosshöhen als auch die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung liegen über den Höhen der geplanten Bebauung, Das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung bleibt erhalten.

Verkehr

- Das Erschließungskonzept sieht für die Zu- und Abfahrt auf der Georg-Haindl-Straße sowie für die Haupteinschließung eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h vor. Die übrigen Verkehrsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Fußwege, teilweise durch Baumreihen begleitet, die Neuordnung des überörtlichen Radweges, platzartige Straßenerweiterungen mit Bäumen überstellt sowie zwei Kinderspielplätze im Übergang zum Landschaftsraum der Iller bieten eine hohe Aufenthaltsqualität im Neubaugebiet und berücksichtigen vor allem die Nutzungsansprüche der Fußgänger, der Radfahrer und spielender Kinder.

- Der geplante Straßenausbau in der Zu- und Abfahrt der Georg-Haindl-Straße kann in Verbindung mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auch die Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten (17 bis 18 Uhr mit ca. 90 Kfz/h) bewältigen. Die Verkehrsregelung erfolgt durch gegenseitige Sichtbeziehungen zwischen Zu- und Abfahrt bzw. dem Minikreisell sowie Verkehrszeichen. Dazu ist die Fahrbahnbreite von 3,7 m und 0,5 m Sicherheitsstreifen sowie 2,0 m Gehweg geplant. Der Gehweg quert den Bereich der Haupteinschließung an einer übersichtlichen Stelle im Bereich des Minikreisells. Durch den geplanten Ausbau ist auch der Radverkehr mit eingebunden, für kleinere Kinder ist die Benutzung des Gehwegs mit dem Fahrrad erlaubt.

- Der Minikreisell ermöglicht ein kontinuierliches Zu- und Abfahren im Baugebiet, insbesondere da sich das Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten früh und abends überwiegend in eine Richtung bewegen wird.

- Das Verkehrsaufkommen mit ca. 90 Kfz/h als Spitzenwert liegt deutlich niedriger als die empfohlene Obergrenze von 400 Kfz/h gemäß RAST 06. Dadurch sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für Abgas- und Feinstaubbelastungen zu erwarten.

Parken

- Insgesamt sind ca. 100 Stellplätze geplant. Entsprechend dem Verkehrskonzept werden 41 Besucher-Stellplätze benötigt. Für die Zuordnung zu den Reihenhaushausgrundstücken werden ca. 20 weitere Stellplätze in Anspruch genommen. Die verbleibenden 39 Stellplätze stehen somit zur freien Verfügung. Der Stellplatzbedarf der Geschosswohnungsbauten ist über die Tiefgarage abgedeckt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Umweltauswirkungen

Da im Planungsgebiet aufgrund der Vornutzung kaum natürliche Bodenverhältnisse mit voll ausgeprägten Bodenfunktionen vorliegen und die Altlasten im Boden saniert werden, führen die Flächenversiegelungen durch Überbauung und Erschließung nur zu einer **geringen bis mittleren** Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Boden**.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die Erhöhung des Wasserspiegels in der Iller bei Hochwasser und die verminderte Grundwasserneubildung mit einer **mittleren** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt** ist aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Untersuchungsgebiet, die zahlreichen u. a. auch geschützten Tierarten Lebensraum bietet, mit einer **mittleren** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Veränderungen nur **gering** betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Wohngebiet sowohl positive als auch negative Auswirkung. Die Überplanung und Neuordnung der brachliegenden Fläche wird eine Verbesserung der Erholungsqualität und Wohnqualität der Anlieger bewirken. Diese werden jedoch auch von mehr Verkehr und Lärm betroffen. Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit mit **gering** eingeschätzt.

Die geplante Wohnbebauung bewirkt eine Gestaltung und Neuordnung der brachliegenden Fläche und gliedert sich gut in das Orts- und **Landschaftsbild** ein, da es nicht weithin sichtbar ist. Das Landschaftsbild ist daher nur mit einer **geringen** Eingriffserheblichkeit betroffen.

Die denkmalgeschützte Villa bleibt in ihrem Bestand erhalten, so dass sich nur **geringe** Auswirkungen durch die angrenzenden Geländemodellierungen auf **Kultur- und Sachgüter** ergeben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Planung wurden die Umweltbelange durch folgende auf die Schutzgüter bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Boden

- Sanierung bzw. Deckelung der belasteten Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Wasser

- Durch die großflächige Sanierung der belasteten Böden werden Einträge in Grund- und Oberflächenwasser vermieden bzw. reduziert.

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Klima und Luft

- Förderung der Iller als Frischluftschneise durch die Ufer- und Böschungsgestaltung im nordöstlichen Bereich.
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und reduziert das Siedlungsklima
- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Bestehende Auwaldstreifen werden nicht beeinträchtigt.
- Artenspezifische Ausgleichs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für geschützte Tierarten (Fledermäuse, Eisvogel, Zauneidechse, u. a. s unter Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.):
 - Uferschutzmauer mit Ersatzröhren für Eisvogel
 - Steinschüttungen für Zauneidechse und Alpensalamander)
 - Ersatzquartiere in und an Gebäuden für Fledermäuse (WA 9)
 - Ersatzquartiere im Auwaldbereich für Fledermäuse
 - Ersatzbau für Biber
 - Grabeschutz für Biber
 - Magere Standorte für Zauneidechse
 - Biotopelemente für Zauneidechse und weitere Reptilien
 - Nistkästen für Wasseramseln
- Die Festsetzung von Pflanzlisten mit heimischen, standortgerechten Arten fördert Kleinlebewesen, da einheimische Pflanzen die Grundlage der Nahrungskette darstellen.
- Ufergestaltung an der Iller mit Gehölzflächen und Wiesenstreifen

Landschaftsbild

- Anpassung der Gebäudehöhen an die Topographie, z. B. Hanghäuser
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Bäume entlang der Erschließungsachsen
- Eingrünung der Bauflächen im Bereich der Iller
- Bauliche Entwicklung in Anbindung an vorhandenes Wohngebiet

Mensch

- Verbesserung der Erholungsinfrastruktur durch Anbindung des Illerradwegs
- Konstruktive und organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm verhindern erhebliche Auswirkungen auf den Mensch.

Ausgleich

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 32.524 m².

Der Ausgleich in Höhe von 32.524 m² erfolgt knapp 5 km südlich des Geltungsgebietes im Bereich des Kiesabbaus Eggen auf einer Teilfläche der Flurnummer 972/5, Gemarkung Martinszell. Diese Flächen sind Bestandteil eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Kiesabbau Eggen, der einen Überschuss an Ausgleichsflächen für den Bauherrn ausweist. Die Flächen sind bereits umgesetzt.

Ursprungszustand:

- Intensivgrünland mit geringer Artenausstattung, Strukturarmut

Zwischenzeitliche Nutzung als Nasskiesabbau

Wiederherstellung mit folgenden Biotoptypen:

- Offene Wasserflächen mit Flachuferbereichen
- Vegetationsarme Kies- und Rohbodenbereiche mit Entwicklung von Gehölzsukzession
- Feuchte Sukzessionsflächen auf Schlammteichen mit Entwicklung von Gehölzsukzession, Flachwasserbereiche, Totholz- und Grobkieshaufen.
- Flachwasserbereiche

Es wurden Zonen für Gehölzentwicklung geschaffen, die wie der Ausgangszustand im Planungsgebiet einen hohen Grundwasserstand aufweisen. Hier können sich im Lauf der Sukzession naturnahe auswaldähnliche Bestände entwickeln.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für das Baugebiet gibt es nicht. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nach Aufgabe der industriellen Nutzung um eine lange Zeit brachliegende Fläche, für die schon seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2001 Planungen zur Umnutzung als Wohnbaufläche vorliegen. Die Fläche rundet den Ortsteil Hegge ab und fügt sich ins Landschaftsbild ein. Im gesamten Gemeindegebiet Waltenhofen gibt es kaum im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die kurzfristig umgesetzt werden können. Der Bedarf an Häusern und Wohnungen ist jedoch aufgrund der Stadtnähe und der guten Infrastruktur relativ hoch.

Wegen der hohen notwendigen Investitionen zur Sanierung der Altlasten und zur Sicherstellung der Hochwasserfreiheit sowie wegen der Komplexität der Planung wurden die Wohnbauflächen in Hegge noch nicht umgesetzt.

In einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2013 wurde ein Konzept entwickelt, bei dem um einen See überwiegend Einzel- und Doppelhäuser und im Norden hoher Geschosswohnungsbau entwickelt werden sollten. Dieses Konzept war auch Plangrundlage für den Scoping-Termin am 07.11.2014.

In der weiteren Planung wurde die Neugestaltung einer Wasserfläche aufgegeben, da ein Zufluss zum See von der Iller aufgrund der Höhenlage und der Eingriffe im Auwald nicht umzusetzen war. Ein Zulauf aus dem Grabener Bach wurde wegen der schlechten Wasserqualität ausgeschlossen. Die Schaffung eines Grundwassersees stellte aus gewässerökologischen und wirtschaftlichen Gründen ebenfalls keine nachhaltige Lösung dar.

Daraufhin wurde ein neues städtebauliches Konzept ohne Wasserfläche sowie Geschosswohnungsbauten mit angemessenen niedrigeren Bauhöhen erarbeitet, welches jetzt die Grundlage des Bebauungsplanes ist. Für das ganze Neubaugebiet ist aufgrund der Lage - höhenmäßig etwas abgesetzt zum restlichen Ort Hegge – eine moderne, verdichtete städtische Bauweise in Stadtrandnähe städtebaulich vertretbar und explizit erwünscht. Die Erschließung besteht aus einer Haupteerschließung, von der mehrere Stichstraßen ausgehen, die im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung überwiegend zu Ringerschließungen weitergeführt wurden.

6 Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	15.10.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	07.11.2014 (Scoping-Termin)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.02.2016 - 07.03.2016
Öffentliche Auslegung:	25.07.2016- 01.09.2016
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:	25.07.2016 - 09.09.2016
Abwägung und Satzungsbeschluss:	09.11.2016