

Stadt Kempten (Allgäu)

6. Änderung Bebauungsplan  
„Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Bereich südlich der Ellharter Straße,  
nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der  
bestehenden Wohnbebauung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Teil II -

Begründung

10.02.2020

23.07.2020

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
	FNP/LP .....	1
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan .....	1
	Beschleunigtes Verfahren.....	1
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>2</b>
	Lage/Größe .....	2
	Topographische und hydrologische Verhältnisse.....	2
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>2</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen .....	4
	Immissionsschutz / Altlasten .....	5
	Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>1.4</b>	<b>Grünordnung und Artenschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....</b>	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>Kenndaten der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>10</b>

## **1 Begründung**

### **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP/LP**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den rechtsgültigen Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

#### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan**

Es gilt für diesen Bereich der (seit 26.08.1974) rechtskräftige Bebauungsplan "Hoefelmayr-Park / Franzosenbauer". Im Bebauungsplan ist speziell für das gegenständliche Grundstück ein reines Wohngebiet mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Weiterhin sind Flachdach, GRZ 0,4, GFZ 0,5, maximale Kniestockhöhe von 0,4 m sowie Einfriedung mit maximal 1 m Höhe festgesetzt. Das Bauwesen ist großzügig und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Vorgaben von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei der Planung, insbesondere der Flächenbegrenzung, eingehalten. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt 3.751 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die Flächenvorgabe von 20.000 m<sup>2</sup> (Grundfläche) gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit der Planung wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Bebauung und Versiegelung noch unbebauter Flächen im Außenbereich gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB kann damit verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

## 1.2 Plangebiet

### Lage/Größe

Der Geltungsbereich ist nördlich durch die Ellharter Straße sowie östlich und südlich durch den Hoefelmayr-Park begrenzt. Der Vorhabensbereich umfasst die Flurstücke Flur-Nr. 2160/1 und 2160/3 vollständig, jeweils auf der Gemarkung Kempten mit einer Gesamtfläche von ca. 2.779 qm. Der Geltungsbereich umfasst zudem in Teilen die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstücke Nrn. 2462 und 2158/23 in einer Gesamtgröße von ca. 3751 m<sup>2</sup>, um die umgebenden Feuerwehrezufahrten mit darzustellen.

### Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände liegt topografisch zwischen 737,2 m ü. NHN und 743,8 m ü. NHN und fällt zur Ellharter Straße hin zunächst steil und im weiteren Verlauf nach Süden flach ab.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Städtebauliche Situation - Bestand

Zurzeit befindet sich auf dem Nordteil des Geltungsbereichs bzw. des Grundstücks Ellharter Straße 29 eine eingeschossige Stadtvilla mit Dachgeschoss (Walmdach), der südliche Teil ist als private Gartenanlage unbebaut. Die angrenzende Bebauung ist durch Wohngebäude und Gebäude der öffentlichen Nutzung gekennzeichnet. Im angrenzenden Hoefelmayr-Park wie auch im Geltungsbereich ist zum Teil alter Baumbestand vorhanden. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereichs weist in den überwiegenden Teilen des Geländes eine nahezu ebene Fläche auf. Zur Ellharter Straße hin befindet sich eine 1:1 Böschung mit einem Höhendifferenz von ca. 2,5 m.

### Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan ist notwendig, um im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieses Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 25 Wohneinheiten (WE). Entsprechend dem Nachverdichtungsvolumen sollen zudem die erforderlichen Stellplätze - überwiegend unterirdisch - geschaffen werden. Hierbei werden u. a. städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, landschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt und die verbleibenden Freiflächen aufgewertet. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan anzupassen.

Der Standort des Vorhabens eignet sich ideal aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, der guten Einbindung und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Der Stadt Kempten (Allgäu) erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung

Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Kempten (Allgäu) geprüft, da es sich um eine Überplanung bereits innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegender Flächen handelt. Somit handelt es sich überwiegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Der überbaubare Bereich wird nicht erweitert, jedoch in der zulässigen Gesamthöhe der umgebenden Bebauung angepasst. Somit wird der Standort städtebaulich in die Umgebung integriert. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, gegenüber dem ursprünglichen Konzept flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die bereits vorhandene Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Trotz der Bedeutung der Nachverdichtung sind das einheitliche Ortsbild von dem Quartier der Stadt Kempten (Allgäu) und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

### Städtebaulicher Entwurf

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Es sind zwei Einzelhäuser in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Baukörper des Bauprojekts sind geringfügig höher als die umliegende Bebauung, sie fügen sich in der Höhenentwicklung auch aufgrund der topografischen Situation ein. Die Bestandsvilla soll im Zuge der Neubebauung abgerissen werden.

---

## **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung wie im bisher gültigen Bebauungsplan auch als reines Wohngebiet (WR) orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung und an der direkt angrenzenden Parkanlage. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 3 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebietes dienen, kleinere Beherbergungsbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die genannten Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und unter Berücksichtigung der Lage an der Anlage des Hoefelmayr-Parks und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung ausgeschlossen. Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei ungeachtet.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe sowie der Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die Grundstücke effizient ausgenutzt werden können. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche über die Baugrenze und die Grundflächenzahl begrenzt. Es handelt sich um eine Ortsabrundung gegenüber der anschließenden Parkfläche, deshalb ist im Übergang zum Hoefelmayr-Park eine gelockerte Dichte der Bebauung sowie eine umgebende private Grünfläche mit bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist so gewählt, dass die neuen Baukörper nur geringfügig höher als die umliegende Bebauung sind und ein harmonisches Ortsbild erzeugen.

Die Höhenfestsetzungen sind zusätzlich zu treffen, um ein einheitliches Höhenmaß beider Baukörper sicherzustellen, da das Gelände bei einer reinen Angabe der Vollgeschosse eine zu ungenaue Maßgabe wäre und die städtebauliche Entwicklung nicht genug geordnet werden könnte.

## **Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen**

Die Bebauungsplanänderung sieht entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten und dem Bedarf ca. 27 Tiefgaragenstellplätze sowie zwei Hofstellplätze vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher ausschließlich und direkt über die Eilharter Straße. Mit einem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 25 bis 30 Fahrzeugen in den Spitzenstunden ist davon

auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Ellharter Straße und des Anschlusses an das Grundstück gegeben ist. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht zugelassen, wodurch eine geordnete Erschließung sichergestellt wird.

Die innerhalb des Geltungsbereiches in der Planzeichnung dargestellten Feuerwehrezufahrten verlaufen über öffentliche Verkehrsfläche der Ellharter Straße und den privaten Gehweg westlich des Vorhabensbereiches. Die Vorgaben seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23. März 2020) hinsichtlich der lichten Breite von 6 m und des Wendekreises von 21 m sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr (Email vom 05.06.2020) gegeben.

## **Immissionsschutz / Altlasten**

### Immissionen

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine über das zulässige Maß einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

### Altlasten

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Stadt Kempten, die die Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wahrnimmt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet gemäß Bestätigung durch das Wasserwirtschaftsamt (Stellungnahme vom 17. März 2020) sind nicht bekannt. Laut dem Baugrundgutachten (Kling Consult, Krumbach Januar 2020) kann das untersuchte Material Sinne des Eckpunktepapiers zu „Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit als Z 0-Material klassifiziert werden.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform / Dachneigung

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich auf Flachdächer oder Sattel-, bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 12 Grad Neigung. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

### Einfriedungen

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und sollen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

### Geländegestaltung/Stützmauern

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des

ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die Geländesituation zu ermöglichen. Daher kann im Bereich der heute bereits bestehenden Stützmauer zur Ellharter Straße hin diese erhalten bzw. neu bis zur Höhe der heutigen Geländeoberfläche angelegt und im Bereich der Ellharter Straße verlängert werden.

#### Abwasserentsorgung

Die Kapazitäten der öffentlichen und privaten Kanäle reichen für die geplanten Gebäude aus. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss an die Kanalisation. Für das Niederschlagswasser ist eine Versickerungs- und Regenrückhaltungsanlage vorgesehen. Hierzu wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung Beregnungsversuche zur Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und festgestellt, dass diese in ausreichendem Maß vorhanden ist. Die in der Stellungnahme des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) vom 17. März 2020 vorzusehende Begrenzung des Regenwasserabflusses auf max. 50 l/(s\*ha) ist somit gegeben. Entsprechend sind die Vorgaben in § 11 der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

## **1.4 Grünordnung und Artenschutz**

### Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt. Mit den bestehenden Bäumen und Sträuchern ist das äußere Plangebiet eine Vegetationsfläche, die den Übergang zum umgebenden Hoefelmayr-Park bildet.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Erweiterung der überbaubaren Fläche vor, jedoch ist der Abriss

des bestehenden Villengebäudes und der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage vorgesehen.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Neu wird mit der Änderung des Bebauungsplans sichergestellt, dass mindestens 30 Prozent des als Reines Wohngebiet festgesetzten Geltungsbereiches als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Die Maßnahmen sind wie folgt vorzunehmen:

Die in der Planzeichnung bezeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Sonstige bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind soweit möglich zu erhalten, Je gefällttem Baum ist mindestens ein standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sichergestellt wird der vorhandene Grünbestand zudem soweit möglich durch die Festsetzung, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Die Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume / Obstbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

### Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

Der „Fachbeitrag Artenschutz“ zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung arbeitet heraus, inwieweit sich das Vorhaben „Mehrfamilienhäuser Ellharter Straße

29“ der Stadt Kempten hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 7, der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme und den Kompensationsmaßnahmen keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden (überbaubare Flächen).

Die im „Fachbeitrag Artenschutz“ vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

## **1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Flächen neu beplant werden, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie Flächenneuausweisungen vermieden. Außerdem sind auf Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplans eine Be- und Durchgrünung des Plangebietes sowie der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes vorgesehen. Darüber hinaus können die Dachflächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden.

## 1.6 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	3.751 m <sup>2</sup>
davon Bauflächen (WR)	2.779 m <sup>2</sup>
Davon öffentliche Verkehrsflächen	972 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 25

## 2 Anlagen

- Anlage vom 13.09.2016: Baumgutachten. Meyers Baumpflege GbR
- Anlage vom 10.06.2020: Beitrag spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Kling Consult
- Anlage vom 13.02.2020: Baugrundgutachten. Kling Consult