

Stadt Kempten (Allgäu)

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift"

Nr. 562-4 zwischen Rübezahlweg und Schumacherring

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Begründung

Anlagen

16.01.2020

23.07.2020

17.11.2020

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	1
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
	Landesentwicklungsprogramm Bayern	1
	Regionalplan	1
	FNP / LP	1
	Bereits rechtskräftige Bebauungspläne	2
1.2	Plangebiet	2
	Lage / Größe	2
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	3
	Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)	3
	Arten und Lebensräume	3
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
	Städtebauliche Situation - Bestand	4
	Erfordernis der Planung	4
	Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	5
	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	Bauweise	7
	Überbaubare Grundstücksflächen	7
	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	7
	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
	Verkehrsflächen	8
	Versorgungsflächen	8
	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen	9
	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
	Private Grünflächen	9
	Zuordnung der Ausgleichsfläche	10
	Eingriffs- und Ausgleichsfläche	10
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11

Örtliche Bauvorschriften	12
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	13
1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	13
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
Grünordnung.....	14
1.6 Kenndaten der Planung.....	14
2 Anlagen	16

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 8.2: In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Ziele 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) sind nicht Bestandteil des Vorhabens.

Regionalplan

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B IV 3.1.2: Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.2: In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

FNP / LP

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird der Großteil der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Altenheim) dargestellt. Im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs

sind Grünflächen, überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie eine Lärmschutzmaßnahme (aktiv) dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO) mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Bereits rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich wurde Anfang der 1970er Jahre der Bebauungsplan "Südlich Leonhardstraße" aufgestellt, welcher seit dem 13.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für das Bauland im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Osten sowie im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baugrenzen für Gebäude von zwei bis zu vier geschossiger Bauweise. Die Baugrenze im Osten ist zudem als Kindergarten festgesetzt. Des Weiteren verläuft ein Fußweg zwischen der Baugrenze im Osten und der im Südosten bis zum Rübezahlweg. An diesem sind zum Rübezahlweg hin beidseitig Stellplätze festgesetzt. Zum Schumacherring hin wurde ein Streifen für Schutzbepflanzung und Böschungsrecht zugunsten der Stadt Kempten festgesetzt.

Durch die 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 25.01.1980) wurde an der Ostseite eine Gebäudegruppe mit 22 Eigentumswohnungen planungsrechtlich ermöglicht. Die Änderung beinhaltete Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung sowie des Erschließungskonzepts.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze für eine Bebauung von Gebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen sowie der nördlich davon liegende Fußweg entfernt. Der Fußweg verläuft nun senkrecht zwischen der Wendepattform im Rübezahlweg und dem Gehweg am Schumacherring und verbindet diese. Die Baugrenze im Osten wurde nach Westen verschoben. Das Gebäude kann weiterhin zwei Vollgeschosse aufweisen. Jedoch ist die Festsetzung als Kindergarten nicht mehr notwendig und wurde entfernt. Die Stellplätze am Fußweg wurden durch Garagenlinien ersetzt und weiter Garagen Richtung Norden am Rübezahlweg festgesetzt. Der Streifen für Schutzbepflanzung und Böschungsrecht zugunsten der Stadt Kempten wurde in der 3. Änderung als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Die Planung befindet sich im Südosten Kemptens, östlich der Iller und nördlich des Schuhmacherringes.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.280 m². Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 2055. Des Weiteren befinden sich Teilbereiche des Flurstückes 2055/22 als öffentliche Verkehrsfläche und das komplette Flurstück 2055/38 als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz im Geltungsbereich.

Im Osten und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich das Marienheim als weiteres Gebäude des AllgäuStifts. Im Süden grenzt der Schumacherring an den Geltungsbereich an. Einige Flurstücke Richtung Westen befindet sich die Füssener Straße.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt topographisch zwischen 691,50 und 697,00 Meter ü.NHN. Das Gelände ist weitestgehend ebenerdig zwischen 696,50 und 697,00 Meter ü. NHN. Im Süden befindet sich ein Hang vom Grundstück hinunter zum Schumacherring.

Im Plangebiet und direkt angrenzend gibt es keine Gewässer, besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope "Feldgehölze am Rosenau-berg" (Nr. KE-1777-001) grenzt westlich an das Plangebiet auf der Fl.-Nr. 2058. Weitere Schutzgebiete liegen in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Auf Grund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung sind die Biotope von der Planung nicht betroffen. Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet "Iller" (Nr. LSG-00519.01) liegt etwa 136 m westlich des Geltungsbereiches.

Arten und Lebensräume

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Büro Sieber, Fassung 16.05.2019) sind im Bereich der wegfallenden Bäume keine Fledermausquartiere zu erwarten. Während der Begehung konnten keine Vogelarten nachgewiesen werden. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Stiftungszentrum, Parkplätze des AllgäuStifts sowie eine parkähnliche Grünfläche mit Ziegengehege. Des Weiteren befindet sich ein Teil der Abfahrt des Schumacherrings sowie die bestehende Parkplatzfläche auf Flurstück 2055/38 im Geltungsbereich.

Das Allgäu-Stift Kempten plant eine Erweiterung des Angebots des Marienheims am Schumacherring 11 in Kempten mit einem Beratungs- und Therapiezentrum südlich des Bestandsgebäudes. Das geplante Gebäude überplant die bestehende Parkplatzfläche südlich des Marienheims sowie den südlichen Teil der parkähnlichen Grünfläche. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig, da es über die Abfahrt vom Schumacherring und dadurch an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Erfordernis der Planung

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" ist die Verbesserung der Daseinsvorsorge durch Erweiterung des Angebots durch ein Beratungs- und Therapiezentrum (BTZ). Hierdurch soll das Angebot für die Bevölkerung im Bereich Gesundheit, Erholung und Bildung verbessert werden. Durch die für das Gebiet bestehenden Bebauungspläne Nr. 562 "Südlich Leonhardstraße" sowie Nr. 562-1 „Südlich Leonhardstraße, 1. Änderung“ und Nr. 562-3 "Südlich Leonhardstraße, 3. Änderung" ist das Planungsrecht für die angestrebte Erweiterung nicht gegeben, da ein Allgemeines Wohngebiet im vorliegenden Geltungsbereich festgesetzt ist. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Zentrums geschaffen werden, welches die Grundbedürfnisse "Arbeiten, Versorgen und Erholen" abdeckt. Das Stiftungszentrum ist Teil des Geltungsbereichs, da dieses mit einer Einzelgenehmigung der Stadt Kempten errichtet wurde und jede Nutzungsänderung einer weiteren Genehmigung bedarf. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert sich jedoch die Nutzung des Stiftungszentrums, da dieses nun auch als Zugangsbauwerk für das Beratungs- und Therapiezentrum fungiert. Die parkähnliche Grünfläche mit Ziegengehege ist Teil des Geltungsbereichs, da die Fläche im rechtverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Baugrenze festgesetzt ist. Zusammen mit der Planung des neuen Beratungs- und Therapiezentrums und dieser Baugrenze wäre der

Geltungsbereich bzw. das Flurstück zu dicht bebaut. Um die parkähnliche Fläche zu erhalten wird die Baugrenze in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren ist ein Teil der Abfahrt vom Schumacherring sowie die Parkplatzflächen auf Flurstück 2055/38 Teil des Geltungsbereichs. Die Parkplätze sind für das Marienheim sowie das Beratungs- und Therapiezentrum notwendig. Um die Überquerung der Straße für die Besucher und Patienten des Zentrums zu erleichtern und sicherer zu gestalten wird eine Querungshilfe eingesetzt und die Teile der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Rahmenbedingungen für das Beratungs- und Therapiezentrum festgesetzt werden. Im Bebauungsplanverfahren muss die Erschließung geregelt werden. Weitere Themen des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes sowie Immissionsschutz werden untersucht.

Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung

Die Erschließung des Beratungs- und Therapiezentrums erfolgt in einer Fahrtrichtung, von Osten über die Abfahrt vom Schumacherring (öffentliche Straßenfläche) in die Tiefgarage des Zentrumsgebäudes bzw. auf die Besucherparkplätze vor dem Haupteingang oder das Stiftungszentrum. Alternativ gibt es für Besucher einen Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Stiftungszentrums auf Flurstück Nummer 2055/38, welcher auch von Westen angefahren werden kann.

Durch die Lage der Tiefgarageneinfahrt in der Abfahrt des Schumacherrings ist nur eine Erschließung in eine Fahrtrichtung, also "rechts rein, rechts raus" möglich. Aufgrund dieser Verkehrssituation ist die Tiefgarage ausschließlich für die Mitarbeiter der Marienanstalt sowie ambulanten Pflegediensten vorgesehen, welche die Verkehrssituation kennen. Für Patienten und Besucher sind die Besucherparkplätze beidseitig der Straße vor dem Stiftungszentrum vorhanden. Die Aufteilung der Parkplätze in Besucher und Mitarbeiterparkplätzen ist sinnvoll, um die Verkehrssituation in der Abfahrt vom Schumacherring nicht zu verschärfen. Ein nicht ortskundiger Besucher könnte in die entgegengesetzte Fahrtrichtung aus der Tiefgarage ausfahren, oder versuchen in der Ausfahrt zu wenden, um auf die Einfahrt zum Schumacherring zu gelangen. Bei den Parkplätzen, welche für Besucher ausgewiesen werden, ist ein Aus- und Einfahren aus beiden Fahrbahnrichtungen möglich.

Das Beratungs- und Therapiezentrum soll südlich der Bestandbebauung des AllgäuStifts entstehen und eine geschwungene Bauweise entlang der Abfahrt des Schumacherrings aufweisen. Das Gebäude soll zweigeschossig mit einer ebenfalls zweigeschossigen Tiefgarage ausgeführt werden und soll im Bereich des jetzigen Parkplatzes des AllgäuStifts entstehen.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente und soweit wie es möglich ist, flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die bereits vorhandene Bebauung und Umgebungssituation einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beratungs- und Therapiezentrum mit Stiftungszentrum" bezeichneten Bauflächen werden gem. § 11 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen auf das Vorhaben maßgeschneiderten Gebietstyp. Die Auflistung der zulässigen Nutzungen stellt einen abschließenden Nutzungskatalog dar, der die zukünftigen Nutzungen klar bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (GR), die maximale Gebäudehöhe, gemessen an der Oberkante Attika (OK) und die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe als Maximalwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (EG) definiert.

Das Maß der Nutzung wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient ausgenutzt werden kann. Das Maß wird zudem durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient nutzbar ist, sich die Baukörper jedoch in die Umgebung einfügen.

Die zulässige Grundfläche orientiert ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundflächen der im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Hauptgebäude. Sie wird mit einem geringen Puffer festgesetzt, so dass kleinere Anpassungen im Zuge der Umsetzung möglich sind.

Die Überschreitungsmöglichkeit von 60% ist erforderlich um Stellplätze, Tiefgaragen (erdüberdeckt), Feuerwehrezufahrten und sonstige Wege, Zufahrten sowie Nebengebäude zur ermöglichen. Die Überschreitung berücksichtigt die Planung und die bereits im Geltungsbereich bestehenden Anlagen.

Die Höhenvorgaben wurden getroffen, um die maximale Kubatur der Gebäude zu begrenzen. Dadurch soll sich das neue Gebäude in die bestehende Umgebung und das Höhenbild der Landschaft einfügen. Dies ist besonders wichtig, da sich das geplante Gebäude auf einer Böschung zum Schumacherring hin befindet und ein erdrückendes Landschaftsbild auf den Schumacherring vermieden werden soll. Indem ein maximaler Rahmen für die Kubatur vorgegeben wird, kann sowohl das Einfügen ins Ortsbild gewahrt bleiben als auch die Spielräume für die Bauherren ermöglicht werden. Um die problemlose Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu gewährleisten, wurden die Begrenzungen so gewählt, dass ein geeigneter Spielraum zu den im Vorhaben und Erschließungsplan benötigten Nutzungsziffern gegeben wurde.

Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile wie Schornsteine, Antennen und Aufzugsschächte.

Bauweise

Offene Bauweise (o)

Im Bereich des Stiftungszentrums ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies ist ausreichend, da der Baukörper eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreitet und solche Baukörper auch nicht in die Baugrenze passen.

Abweichende Bauweise (a)

Im Bereich des geplanten Beratungs- und Therapiezentrums wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Gebäude des Beratungs- und Therapiezentrums eine Länge von 50 Metern übersteigt. Die zulässige Gebäudelänge wird indirekt durch die Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze ist ein einzelnes Gebäude gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Diese Bauweise fügt sich in die sonstige Umgebungsbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit einem Puffer von 0,50 m um die Vorhabenplanung festgesetzt, um eventuelle geringfügige Änderungen im Rahmen der Bauausführung aufnehmen zu können. Das Beratungs- und Therapiezentrum wurde im südlichen Flurstückteil nahe des Schumacherrings positioniert, weil sich im nördlichen Teil eine bereits jetzt bestehende Parkanlage befindet. Diese ist für die Bewohner und Besucher des Marienheims ein wichtiger Erholungsort und soll deswegen erhalten bleiben.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Aktuell wird der bisherige Parkplatz von den Besuchern, Mitarbeitern und teilweise von Bewohnern des Marienheims genutzt. In Zukunft sollen die öffentlichen Parkplätze auf beiden Seiten der Straße am Stiftungszentrum (Flurstücke 2055 und 2055/38) den Besuchern sowie kurzzeitig auch den Bewohnern des Wohnheims dienen. Die Parkplätze im Norden sowie die Tiefgarage unter dem Beratungs- und Therapiezentrum dürfen nur von den Mitarbeitern des Stiftungszentrums genutzt werden. Die Tiefgarage steht zudem den Fahrzeugen von Ambulanten Pflegediensten zur Verfügung.

Die verkehrstechnisch eher unübliche Zufahrt über den Schumacherring ist für ortsunkundige Besucher eine Herausforderung, weshalb Hinweisschilder für Haupteingang und Stellplätze vorgesehen sind. Mit Hilfe einer Schrankenanlage und Verbotsschildern wird zudem verhindert, dass Besucher in die Tiefgarage einfahren.

Die genauen Nutzungsanteile des Beratungs- und Therapiezentrums ergeben sich erst bei Nutzungsaufnahme der jeweiligen Nutzer. Der Bedarf an Stellplätzen errechnet sich deswegen mittels der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der

Stadt Kempten. So ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen je nach Nutzung gewährleistet.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis zu einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m und einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig. Diese Regelung soll sicherstellen, dass sich die Nebenanlagen den Hauptgebäuden städtebaulich unterordnen. Trotz der getroffenen Beschränkung erlaubt die Regelung noch eine sinnvolle Nutzung der Nebenanlagen.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, sowie die Besucherstellplätze befinden sich auf der Abfahrt des Schumacherrings in einer Kurve mit beschränkten Sichtverhältnissen. Aufgrund dieser verkehrlichen Besonderheit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sichtfeld festgesetzt, welches von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m – 2,50m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten ist. Des Weiteren wird im angehängten Durchführungsvertrag zu Beginn der Abfahrt eine Geschwindigkeitsbegrenzung vereinbart.

Verkehrsflächen

Die Abfahrt des Schumacherrings sowie die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als privater Parkplatz bestehen bereits und sollen erhalten bleiben.

Durch die neu geplante Querungshilfe vor dem Haupteingang des Stiftungszentrums in der Abfahrt des Schumacherrings soll eine sichere und leichte Überquerung der Fahrbahn vom Parkplatz in Richtung Haupteingang ermöglicht werden. Die Querung ist an dieser Stelle sinnvoll, weil hier die Fahrbahnbreiten und die Sichtverhältnisse gleichermaßen geeignet sind.

Die privaten Verkehrsflächen auf dem Stiftungsgelände sind bereits fast komplett vorhanden. Nur der Eingangsbereich für das Stiftungszentrum sowie die Zufahrt für die Tiefgarage sind neu geplant und müssen angelegt werden.

Versorgungsflächen

Das Plangebiet ist bereits durch das bestehende Marienheim ausreichend an die bestehende Stromversorgung angeschlossen. Im Norden des Gebiets befindet sich bereits eine Trafostation der AllgäuNetz GmbH, die als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen

Das Plangebiet wird bereits von der AllgäuNetz GmbH versorgt. Im Plangebiet verlaufen keine Kabel, welche durch den Neubau verlegt werden müssten. Im Bereich der Querungshilfe sind Straßenbeleuchtungskabel vorhanden. Im Plangebiet verläuft ein Feuermeldekabel, welches außer Betrieb gesetzt ist.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits im gesamten Geltungsbereich durch das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU). Die Bebauungsplanänderung berührt keine Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der öffentlichen Wasserversorgung. Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Fernwärmenetz

Das Plangebiet wird von ZAK-Fernwärme Kempten mit Energie zur Wärmeversorgung bedient und kann deshalb aus dem Bestand heraus versorgt werden.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind bereits vorhanden. Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert oder über einen Drosselablauf mit Notüberlauf dem öffentlichen Kanal zugeführt. Das bestehende Versickerungssystem muss unter Anwendung der DWA-Regelwerke und in Abstimmung dem KKU überprüft und ggf. angepasst werden.

Private Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes werden eine private Grünfläche zur Erhaltung der Wiesenfläche und des Baumbestandes, sowie eine private Grünfläche zur Eingrünung der Planfläche in Richtung Süden festgesetzt. Auf den Grünflächen sind 10 Bäume zu erhalten, 12 Bäume zu pflanzen sowie 24 Bäume zu fällen. Die Pflanzliste für Grünflächen (Bäume und Sträucher) dient dabei als Wahlmöglichkeit. Sträucher wurden in o.g. Liste beibehalten, da bei der Umsetzung, zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen, auch Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Auf Grund der Grünfläche sowie des Baumbestandes wird die Produktion von Frisch- und Kaltluft kleinräumig gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann in den unversiegelten Bereichen über die belebte Bodenzone versickern und trägt so zur Neubildung von Grundwasser bei. Die Baumpflanzungen (Durch- und Eingrünung) wirken sich zusätzlich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Zur Erhaltung, Neupflanzung und Fällung von Bäumen: siehe Ziffer 1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Innerhalb der Grünflächen sind Fußwege, Straßenmöbel und kleinere Nebenanlagen, die der Erholung dienen zulässig. Dies wird der Nutzung der Grünflächen als Parkfläche mit Fußwegen, Bänken und Aufenthaltsflächen für die Bewohner und Nutzer des Marienheimes und seiner Einrichtungen gerecht und entspricht im Wesentlichen der bestehenden Nutzung.

Zuordnung der Ausgleichsfläche

Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich (§ 17 in "Planzeichenerklärung, Verfahrensvermerke, Bebauungsplansatzung" der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift").

Eingriffs- und Ausgleichsfläche

Der Eingriff erfolgt auf den Teilbereichen der Flurstücke 2055/22, 2055, sowie auf dem gesamten Flurstück 2055/38 und hat eine Größe (Geltungsbereich) von etwa 7280 m². Da ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung nicht erforderlich ist (siehe Ziffer 1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), wird der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" keine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen der Bahnstrecken "Buchloe – Lindau" und "Neu-Ulm – Kempten" sowie der Straße "Schumacher-ring" im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 13.05.2020). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) werden an der Gebäudefassade des Beratungs- und Therapiezentrums tags um bis zu 14 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten. Am bestehenden Gebäude des Stiftungszentrums werden die Immissionsrichtwerte tagsüber um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) werden somit am Beratungs- und Therapiezentrum tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten. Am Stiftungszentrum werden die Immissionsgrenzwerte um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Im Gebäude des Beratungs- und Therapiezentrums ist keine Wohnnutzung vorgesehen, es sollen lediglich Arbeits-, Therapie- und Schulungsräume entstehen, sodass eine Nachtnutzung des Gebäudes nicht beabsichtigt ist. Das Gebäude ist zudem als Passivhaus bzw. Plusenergiehaus geplant, daher sind grundsätzlich sämtliche Räume mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Ein Öffnen der Fenster während der Nutzungen der Räume ist daher nicht erforderlich. Die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, ab welchen von einer erheblichen Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auszugehen ist, werden tagsüber knapp unterschritten und nachts knapp überschritten. Da tagsüber keine Überschreitung vorliegt und keine Nachtnutzung vorgesehen ist, sind verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vor den Aufenthaltsräumen nicht zwingend erforderlich.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand oder eines Walls kommt aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Fall nicht in Frage. Eine doppelte Fassade zur Lärminderung wie beispielsweise verglasten Vorbauten ist aus oben genannten Gründen nicht zwingend erforderlich. Stattdessen soll die Fassade zur Lösung des Lärmkonfliktes mit entsprechender Schalldämmung gemäß DIN 4109 ausgestattet werden.

Der Konflikt wird daher durch die Festsetzungen der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die Festsetzung von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen gelöst.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der jeweils gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO), hinsichtlich des Vorhabens gibt es hier keine Besonderheiten.

Als Dachform wurde für das BTZ das Flachdach festgesetzt. Diese Dachform fügt sich gut in die umliegende Bebauung ein. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung von 0-3° einzuhalten. Für eine einheitliche Gestaltung müssen auch die Nebengebäude die gleiche Dachform und -neigung haben wie das Hauptgebäude. Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Anlagen sollen sich jedoch in die Dachflächen einfügen und harmonisch angeordnet werden. Anlagen auf Flachdächern müssen nicht parallel montiert werden, weil diese ja laut § 15 vBP gegenüber der Dachkante (Attika) soweit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen. Insbesondere bei Grundstücken bzw. Gebäuden, die in Richtung des Außenbereichs und auf das Landschaftsbild wirken, ist ein sensibler Umgang mit der Gestaltung notwendig. Dies soll eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft im Hinblick auf die bebaute Umgebung gewährleisten, welche ja ebenfalls vermehrt mit Flachdächern versehen ist.

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden, oder in direkter Nähe (Parkplätze, Tiefgarageneinfahrt) zulässig und dürfen keine Fremdwerbung für nicht ansässige Firmen beinhalten. Die günstige Lage des Plangebietes an einer wichtigen überörtlichen Straße (Schumacherring) erfordern diese Einschränkungen in der Lage und Ausgestaltung der Werbeanlagen.

1.4 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.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Grünordnung

In der nördlich im Geltungsbereich liegenden privaten Grünfläche werden 10 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge der Baumaßnahmen ist gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Büro Sieber, Fassung vom 16.05.2019) insbesondere auf den Schutz der Kronen und des Wurzelraumes zu achten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang des "Schuhmacherringes" werden im Zuge der Neuerrichtung eines Beratungs- und Therapiezentrums 10 Bäume erhalten, 12 Bäume neu gepflanzt sowie 24 Bäume gefällt.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Büro Sieber, Fassung vom 16.05.2019) sind Fledermäuse, die wider Erwarten bei der Rodung gefunden werden, zu melden und zu versorgen. Die Rodung sowie die Beseitigung der Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögel erfolgen. Dies gewährleistet den Schutz der vorhandenen Vögel- und Fledermausarten.

Durch die Pflanzliste wird eine Auswahl standortgerechter Gehölze gegeben. Standortgerechte Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Die Pflanzung von Gehölzen, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	7.280 m ²
Sondergebiet	4.015 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.010 m ²
Private Verkehrsfläche	4.155m ²

Private Grünfläche	1.455 m ²
Straßenbegleitgrün	385 m ²
davon Ausgleichsflächen (innerhalb Geltungs- bereich)	-
Ausgleichsflächen (außerhalb)	-
Versorgungsfläche	10 m ²

2 Anlagen

- Verkehrsuntersuchung Neubau Beratungs- und Therapiezentrum Kempten (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ AllgäuStift“ (Büro Sieber, 13.05.2020)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Leonhardstraße“: vorhabenbezogener Bebauungsplan „BTZ AllgäuStift“ (Büro Sieber, 16.05.2019)
- Durchführungsvertrag (zwischen AllgäuStift und der Stadt Kempten, 23.07.2020)