

An

Von

Eingangsvermerk

Stadt Kempten (Allgäu) 60.2 - Bauordnung

Stadtplanungsamt

Herrn Peter Westhoff

Kronenstraße 8

87435 Kempten (Allgäu)

Bearbeiter/in

Martin Lorenz

Telefon

- 6074

Ihr Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

60.2 - ml

19.02.2021

Aktenzeichen: BT 85/21

Anfragender: Stadt Kempten (Allgäu)

Stadtplanungsamt, Herrn Peter Westhoff

Bauort/Lage: Gerhardingerweg

Flst.-Nr.: 75, 75/8 Gem.: St. Mang

**Vorhaben: Beteiligungsverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gerhardingerweg"**

Sehr geehrter Herr Westhoff,

bzgl. der Beteiligung zum B-Plan Gerhardingerweg können wir folgende Rückmeldung geben:

1. Bei Haus A, B, C, D, E und F liegt der Baukörper und die Abstandsflächen der Loggien in den Abstandsflächen des gegenüberliegenden Hauses. Nach BayBO ist die Loggia nicht untergeordnet und darf nicht in den Abstandsflächen liegen. Teilweise befinden sich Wohnküchen (=Aufenthaltsräume) gegenüber.

In welchem Maß die Schutzziele dadurch betroffen sind, kann im Rahmen dieses Beteiligungsschreiben nicht abschließend festgestellt werden. Wir empfehlen daher die Abstandsflächen, so zu überarbeiten, dass schlussendlich in jedem Fall sichergestellt sein wird, dass die Schutzziele gewahrt bleiben. Ob dies der Fall ist, kann durch ein Gutachten sichtbar gemacht werden. Sollte keine Umplanung erfolgen, ist dieses Gutachten ein wesentlicher Punkt, den wir als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich des Abweichungsantrages fordern. Eventuell ist es möglich, abweichende Abstandsflächen im B-Plan festzusetzen,

sodass de facto keine Abweichung im Bauantragsverfahren geprüft werden muss. Auch in diesem Fall würden wir empfehlen ein Gutachten als Entscheidungsgrundlage heran zu ziehen.

2. In der Legende des Abstandsflächenplans steht die Behauptung, dass durch die Überschneidungen keine Aufenthaltsräume beeinträchtigt wären. Eine fachliche und objektive Begründung, wie diese Annahme zustande gekommen ist, fehlt. Zudem gibt es auch weitere Schutzziele, wie die dort genannten Schutzziele (z.B. sozialer Frieden).
3. Vor den Gärten sind Einfriedungsmauern eingezeichnet. Diese erscheinen höher als 2,00 m und werfen daher auch Abstandsflächen. Dies ist momentan noch nicht im Plan dargestellt, wobei davon auszugehen ist, dass sich diese Abstandsflächen auch überdecken würden. Überdeckungen der Kategorie A sind tolerierbar.
Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen eingehalten sein. Inwieweit diese Abweichungen genehmigungsfähig sind, muss im Verfahren geklärt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen (auch minimale Überschreitungen) ein gewisses Klagerisiko mit sich bringen, wenn das Thema unzureichend beleuchtet wurde.
4. Die Erschließung auf dem Grundstück muss barrierefrei erfolgen (auch der Übergang vom Grundstück zum Gerhardingerweg;6%). Hinweis auf DIN 18040.
5. Es handelt sich um ein Gebäude mit je mehr als zwei Wohnungen. Also müssen nach Art. 48 (1) BayBO die Wohnungen eines Geschosses (z.B. alle im Erdgeschoss) barrierefrei sein.
6. Wir verweisen auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Pro 25 m² Wohnfläche sind grundsätzlich 1,5 m² Spielplatzfläche mit einzuplanen.
7. Bzgl. des natürlichen Geländes fehlen Angaben auf den Plänen oder wird das Gelände festgesetzt z.B. durch das geplante Gelände?

8. Die Steigung der Tiefgaragenabfahrt soll größer als die zulässigen 15% betragen. Dieses Thema wurde gesondert besprochen. Ein Entwurf des Abweichungsantrages liegt derzeit noch nicht vor und steht noch aus.

9. Zusätzlicher Hinweis: Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind in ausreichender Zahl vorzuhalten und rechtzeitig mit einzuplanen. Es wird empfohlen die Laubengänge, mit zwei entgegengesetzten Rettungswegen auszustatten, falls nicht schon geplant. Dies bringt verschiedene Vorteile mit sich. Ebenso ist ein besonderes Augenmerk auf die Brandabschnitte in der Tiefgarage zu legen. Die Beteiligung der Brandschutzdienststelle erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Lorenz