

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A - Festsetzungen**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**III** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. drei Vollgeschosse

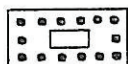
**+D** Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zulässig

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,4

BAUGRENZEN

 Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT DIENSTLEISTUNGEN DES  
ÖFFENTLICHEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

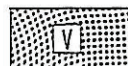
 Öffentliche Verwaltungen

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsgrünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG /VERSORGUNGSANLAGEN

 Fläche für Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung /Versorgungsanlagen

 Abfall (Wertstoff-Container)

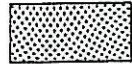
 Abwasser (hier Regenüberlaufbecken)

 Elektrizität (hier Trafostation)

## HAUPTABWASSERLEITUNGEN

—◇—◇— unterirdisch

## GRÜNFLÄCHEN



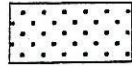
Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Spielplatz



Private Grünfläche

## ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



Anpflanzen von Einzelbäumen

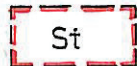


Erhaltung von Bäumen

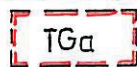


Erhaltung von Sträuchern

## UMGRENZUNG VON STELLPLÄTZEN UND TIEFGARAGEN



Stellplätze



Öffentliche Tiefgarage

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (siehe § 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)

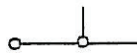


Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe § 8 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)



Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

## B - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Flurstücksgrenzen

1604 / 13

Flurstücksnummer (Gemarkung Kempten)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



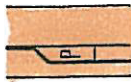
Privatstraße



Bäume zu beseitigen



Gebäude zu beseitigen

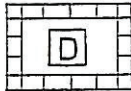


Unterteilung der Straßenflächen:



Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg

Parkbucht



Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

## **2. BEBAUUNGSPLANSATZUNG**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der letztgültigen Fassung und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung.

### **2.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 17.04.1991 / 29.06.1992 / 13.02.2002 / 09.04.2002 / 06.06.2002 mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

### **2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

- (1) Die in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Baufläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit MI bezeichnete Baufläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 4  
Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

- (1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben außer Ansatz:
- die Grundflächen von unterirdischen Garagen, deren Oberflächen erdüberdeckt und begrünt werden;
  - die Grundflächen von Garagenzufahrten, von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Zugangswegen, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden;
  - die Grundflächen oberirdischer Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugangswegen, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden;

§ 5  
Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 6  
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

- (1) Baumbestand  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18 920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu vermeiden.
- Erdarbeiten jeglicher Art im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.  
Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume in der Mindestpflanzqualität:
- Privatgrundstücke: Hochstamm 3xv. StU 14/16
  - öffentliche Flächen: Hochstamm 3xv. StU 18/20
- zu ersetzen.
- (2) Neupflanzung von Bäumen  
Auf den Baugrundstücken sind pro 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laubbäum der Wuchsklasse 1 der Baumarten Linde, Bergahorn, Stieleiche oder Hainbuche, Hochstamm 3 xv. StU 14/16 zu pflanzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Laubbäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen.
- (3) Überdeckung von Tiefgaragen  
Um eine dauerhafte Begrünung von Tiefgaragenflächen mit Sträuchern, Stauden, Wiesen und Rasenflächen zu gewährleisten, ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm Substratstärke vorzusehen.
- (4) Fristen  
Die Neupflanzungen auf privaten Grundstücksflächen haben bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- (5) Freiflächengestaltungsplan  
Dem Eingabeplan für Geschosswohnungsbau und öffentliche Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## § 7

### Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Bituminöse Befestigung von Zufahrten, Tiefgarageneinfahrten und Stellplätzen ist nicht zulässig. Die Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine) zu befestigen.

## § 8

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen wird folgendes festgesetzt.

#### (1) Passiver Schallschutz

- ♦ In der nördlichen Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebietes dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nordseite hin orientiert werden.  
Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der nördlichen Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an der West-, Ost- und Nordfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- ♦ In der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Ostseite hin orientiert werden.  
Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin an der Süd-, Ost- und Nordfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.  
  
Alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen in der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin an der Ostfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- ♦ Die Tiefgaragen sind schalltechnisch günstig zu situieren.
- ♦ Nutzungen des nördlichen Stellplatzes (St) und des Garagengebäudes für Dienstfahrzeuge im Norden des Planungsgebietes für andere Nutzungen zur Nachtzeit sind nicht zulässig.
- ♦ Bei Veranstaltungen des Gebäudes im Mischgebiet (MI) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen Fenster nach Westen und Norden nicht geöffnet werden.

#### (2) Aktiver Schallschutz

Der Laderampbereich an der Nordseite des Gebäudes im Mischgebiet (MI) ist im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Fläche durch eine fugendichte Halle (Flächengewicht 15 kg/m<sup>2</sup>) einzuhausen. Bei Zufahrt zur Verladehalle von Westen ist beim Verladen zur Nachtzeit das Tor geschlossen zu halten. Auf das Schließen der Halle im Osten kann verzichtet werden, wenn östlich der Laderampe eine 6,5 m lange raumhohe Wand im Anschluss an das Betriebsgebäude errichtet wird.

## 2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### § 9 Gebäudehöhe

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baufläche beträgt die Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis Oberkante Fußpfette, maximal 9,20 m.

### § 10 Dachdeckung

Blechdachdeckung mit Titanzinkblech bzw. verzinktem Stahlblech ist nicht zulässig.

### § 11 Farb- und Fassadengestaltung

Anstriche in grellen Farbtönen für Bauteile aller Art sind nicht zulässig.

## 2.4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

## **3. BEGRÜNDUNG**

### **3.1 Planungserfordernis und städtebauliche Konzeption**

Anlass für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände der ehemaligen Prinz-Franz-Kaserne 1991/1992 war die Auflassung des Kasernengeländes und damit die Möglichkeit für die Verwirklichung langgehegter kommunalpolitischer Planungsüberlegungen.

Die Freimachung des Geländes machte Flächen verfügbar, die bislang der kommunalen Planung entzogen waren und eine Barriere im städtischen Gefüge darstellte. Angedacht war, die städtebauliche Struktur im Umfeld der ehemaligen Residenz zwischen dem Nordrand der Innenstadt, der Iller im Osten und dem Sanierungsgebiet „ehem. Stiftsstadt“ im Westen neu zu ordnen und einer neuen Entwicklung zuzuführen. Das ehemalige Kasernengelände sollte dazu in das Stadtgefüge eingebunden werden.

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt sah 1994 in diesem Sinn umfassende strukturelle und bauliche Veränderungen für die zivile Nutzung des Geländes vor. Geplant waren im westlichen Bereich Wohnnutzung, im Südosten eine Stadthalle mit Hotel sowie im Osten die Unterbringung Staatlicher Ämter in den ehemaligen Unterakunftsgebäuden. Die unterschiedlichen Funktionen sollten durch einen nord-südgerichteten Grünzug verbunden werden. Das angedachte Gesamtkonzept bildete 1995 bis 1996 Inhalt des European 4-Wettbewerbes. Ergebnis war die planerische Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in einen Bebauungsvorschlag, der die Grundlage für die Konkretisierung des Bebauungsplanes bilden sollte.

Der Bebauungsplan konnte allerdings nicht in Angriff genommen werden. Die Ursache lag in neuen Überlegungen zur Innenstadtentwicklung mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Planung des ehemaligen Kasernengeländes und dem Wegfall mehrerer Grundüberlegungen, die zum damaligen Gesamtkonzept geführt haben.

So kam es zur Aufgabe des vorgesehenen Standortes der Stadthalle östlich der Residenz, da im Bereich des Alten Bahnhofs im Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufs-, Erlebnis- und Freizeitzentrums eine Multifunktionshalle errichtet wird. Auch die damals offenen Fragen einer Querspange von der Rottachstraße zur Memminger Straße und der Errichtung einer Tiefgarage unter dem Hofgarten ließen es nicht sinnvoll erscheinen, die Bauleitplanung fortzuführen. Dazu kam die ungünstige Wohnungsmarktsituation in der Stadt mit einem hohen Angebotüberhang auf dem Sektor des Geschosswohnungsbaues und die Tatsache, dass der aus dem European 4-Wettbewerb hervorgegangene Bebauungsvorschlag für den nordwestlichen Bereich des Geländes nicht mehr den Ansprüchen stiftsstadtgerechten und vermarktbareren Wohnens genügt.

Unter diesen Umständen wurde angestrebt, das ursprünglich vorgesehene Gesamtkonzept auf die Neuentwicklung abzustimmen. Nachdem diese nun abgeschlossen ist und die verschiedenen offenen Fragen geklärt sind, steht der Fortführung der Bauleitplanverfahren und Anpassung an die neuen Gegebenheiten nichts mehr im Weg.

Parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Bebauungsplan die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes und des nach Süden anschließenden Bereiches bis zur historischen Residenz schaffen.

Diese städtebaulichen Nutzungsvorstellungen blieben mit Ausnahme des Standortes für eine Stadthalle mit Hotel unverändert und sollen zur Grundlage eines sog. schlanken Bebauungsplanes ohne Konkretisierung der Bebauung gemacht werden. Dieser soll die städtebaulichen Zielvorstellungen durch wenige und eindeutige Festsetzungen langfristig sicherstellen. Ziel ist es, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität der Bebauung auf ein vertretbares Maß zurückzuführen und die Regeldichte abzubauen.

In diesem Sinn werden im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes an der Herrenstraße auf städtischem Grund Festsetzungen für innenstadtnahes, hochwertiges Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau getroffen. Der Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 soll die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III+D betragen. Wegen der besonderen Lagesituation des neuen Wohnquartiers soll die Erschließung von der Herrenstraße erfolgen. Angestrebt wird eine innerstädtische Wohnbebauung, die ein urbanes Zwischengeflecht zwischen Stadtkern und Sanierungsgebiet „Ehemalige Stiftsstadt“ aufbaut, das Sanierungsgebiet ergänzt und die in der Sanierung erreichte Wohnqualität stabilisiert.

Der nach Osten anschließende Bereich der ehemaligen Prinz-Franz-Kaserné ist bereits der vorgesehenen Verwaltungsnutzung zugeführt. Hier sind seit 1997 die Staatlichen Ämter Staatliches Hochbauamt, Wasserwirtschaftsamt, Autobahndirektion Süd, Zollverwaltung und Verkehrspolizei in den ehemaligen Unterkunftsgebäuden untergebracht. Die Haupteinschließung des Bereiches erfolgt von der Madlenerstraße, von wo die Garage für Dienstfahrzeuge und die geplanten 188 Stellplätze der Staatlichen Ämter direkt angefahren werden können. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist von der Rottachstraße über die ehemalige Kasernenzufahrt gegeben.

Die parallel zu den Dienstgebäuden im Westen geführte Straße ist entfallen und als Gehwegbeziehung in eine großzügige Grünzone vor den Dienstgebäuden einbezogen worden. Der gesamte Bereich der Staatlichen Ämter wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung mit einer GRZ von 0,4 und III+D Vollgeschossen festgesetzt.

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude gegenüber dem Gebäude der Autobahndirektion wird heute als Restaurant, Kleinkunsthöhne, Partyservice und durch RSA-Radio Allgäu genutzt. Der vorgesehene Ausbau zu einem Versorgungszentrum für die Staatlichen und Städtischen Ämter durch Einbau von Speise- und Kantinenräumen steht nicht mehr zur Diskussion. Das Gebäude wird deshalb in seinem Bestand als „Mischgebiet“ (MI) mit einer GRZ von 0,4 und II+D Vollgeschossen festgeschrieben.

Das nach Süden anschließende Gelände steht nach Aufgabe des Standortes für eine Stadthalle mit Hotel und Verzicht auf den Neubau des Stadttheaters an dieser Stelle für andere Nutzungen zur Verfügung. Das südliche Flurstück befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern und das nördlich der Wegeverbindung liegende im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu). Der Freistaat hat in diesem Bereich als städtebaulich angemessene Folgenutzung Bedarf für die Einrichtung weiterer Staatlicher Dienstgebäude angemeldet, das Gebäude des ehemaligen Gesundheitsamtes soll dabei erhalten bleiben. Ebenso sollen Flächen für den kulturellen Bedarf sowie für eine öffentliche Tiefgarage vorgehalten werden.

Entsprechend wird der Bereich nach der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung sowie kulturellen Zwecken dienender Gebäude mit einer GRZ von 0,4 und III+D Vollgeschossen festgesetzt. Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Rotlachstraße über die bestehende Zufahrtsstraße, die nördlich der Orangerie, mit einer Wendeanlage ausgestattet, endet, sowie über den Pfeilergraben.

Der bereits in den ersten städtebaulichen Zielvorstellungen vorgesehene Grünzug von der Residenz / Hofgarten zur Madlenerstraße kann im geplanten, großzügigen Umfang nicht mehr durchgeführt werden. Er soll in reduzierter Form als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, begleitet von stadttypischem öffentlichen und privaten Grün, sowohl in Südnordrichtung wie auch in Westostrichtung im Bebauungsplan verankert werden. Die Wegebeziehungen sollen die Verbindung zwischen den unterschiedlichen Funktionen herstellen und das gesamte ehemalige Kasernengelände mit den benachbarten Stadtbereichen auch über die Iller hinaus nach Osten vernetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Freiräume für Kinder vorgesehen.

Der Hofgarten mit dem 1996 gebauten Regenüberlaufbecken bleibt unverändert als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Park und Erholungsfläche erhalten und wird durch Einbeziehung einer Teilfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> südöstlich der Orangerie erweitert. Das Gelände der Orangerie und des Staatlichen Vermessungsamtes wird als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienendes Gebäude bzw. Öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Für Vermessungsamt wird eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt.

### **3.2 Grünordnung und Landschaftsschutz**

Im Gegensatz zur militärischen Nutzung als Kaserne über 50 Jahre mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und geringem Baumbestand sieht die Planung eine extensive Bebauung mit einer Grundflächenzahl von nur 0,4 vor. Eine Vielzahl von Neupflanzungen mit Bäumen ist überwiegend im Bereich der Ämtergebäude bereits erfolgt. Im Bereich der ausgewiesenen Wohnbebauung wird diese intensive Eingrünung fortgesetzt.



Auf der südöstlichen Gemeinbedarfsfläche wird die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes – eine Esche biotopkartiert – durch Pflanzung von neun Linden in Reihe ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich wird durch Abbruch des Bekleidungskammergebäudes und der Entsiegelung einer Parkierungsfläche mit folgender Humusierung und Bepflanzung zur Erweiterung des Hofgartens um ca. 4.000 m<sup>2</sup> geschaffen.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Wege und Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu befestigen.

### **3.3 Technischer Umweltschutz**

Im Planungsgebiet treten Emissionen hauptsächlich durch den mit den Vorhaben verbundenen PKW-Verkehr auf. Ausgehend von den geplanten Tiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes ist bei einer Erschließung zur Herrenstraße an den Wohngebäuden westlich der Herrenstraße mit Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Bei der Projektplanung ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragenzufahrten soweit wie möglich eingehaust werden und nicht direkt gegenüber von Wohngebäuden errichtet werden.

Der PKW Stellplatz der nordöstlichen Verwaltungsgebäude mit 188 Einzelstellplätzen und die Garage der Dienstfahrzeuge trägt in der Nachbarschaft (stärksten betroffenen Immissionsort ist geplantes Allgemeines Wohngebiet des Planungsgebietes) dann zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen bei, wenn keine anderen Nutzungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) erfolgen.

Da sich in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Tiefgarage im Südosten des Planungsgebietes keine Wohnbebauung befindet, ist bei einer Errichtung dieser Tiefgarage nach dem Stand der Technik (weitestgehende Einhausung) nicht damit zu rechnen, dass durch die Tiefgarage schädliche Umwelteinwirkungen auftreten.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Gebäude, welches als Restaurant, Kleinkunstabühne und durch RSA Radio Allgäu genutzt wird.

Bei Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes zur Nachtzeit dürfen keine Fenster zur Nord- und Westseite geöffnet werden.

Ausgehend durch die zu erwartenden Lärmemissionen des Partyservices wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass bei den auftretenden 2 LKW Verladungen zur Nachtzeit am Norden des Gebäudes im geplanten Wohngebiet der zulässige Orientierungswert von 40 dB(A) erheblich um 6 dB(A) überschritten wird. Deshalb ist der Verladebereich einzuhausen. Bei Durchsetzung dieser Maßnahmen treten im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte mehr auf.

Nach den Berechnungen ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Madlenerstraße von 3388 Kfz/24h unter Einberechnung einer Prognose am Planungsgebiet Beurteilungspegel von

tagsüber 59 dB(A),  
nachts 51 dB(A).

Damit ergeben sich am geplanten Allgemeinen Wohngebiet erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 4 dB(A) und nachts 6 dB(A). An den bereits vorhandenen Verwaltungsgebäuden, welche wie Mischgebiete beurteilt werden, treten Überschreitungen nachts um 1 dB(A) auf. Sofern in diesem Bereich keine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist der Beurteilungspegel zur Nachtzeit nicht relevant.

Nach unseren Berechnungen ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Rottachstraße von 13161 Kfz/24h unter Einberechnung einer Prognose am Planungsgebiet Beurteilungspegel von

tagsüber 65 dB(A),  
nachts 58 dB(A).

Damit ergeben sich am Planungsgebiet erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 5 dB(A) und nachts 8 dB(A). Die Überschreitungen zur Nachtzeit sind nur relevant, wenn Wohnnutzung an den Verwaltungsgebäuden geplant ist.

Bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig ein ungestörter Schlaf nicht möglich.

Zusammenfassend sind aus fachlicher Sicht nachfolgende Punkte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- In der nördlichen Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebietes dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nordseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der nördlichen Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an der West-, Ost- und Nordfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- In der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Ostseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin an der Süd-, Ost- und Nordfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen in der östlichen Bauzeile des Planungsgebietes zur Rottachstraße hin an der Ostfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- Die Tiefgaragen sind schalltechnisch günstig zu situieren.
- Nutzungen des nördlichen Stellplatzes und des Garagengebäudes für Dienstfahrzeuge im Norden des Planungsgebietes für andere Nutzungen zur Nachtzeit sind nicht zulässig.

Der Laderampenbereich des Gebäudes des Partyservices (Fl.Nr. 1604/14) ist durch eine fugendichte Halle (Flächengewicht 15 kg/m<sup>2</sup>) einzuhausen. Die Halle sollte auch an der Ostseite geschlossen sein, ist dies nicht möglich ist zumindest im Osten der Laderampe eine 6,5 m lange Wand im Anschluss an das Betriebsgebäude zu errichten. Die Zufahrt zur Verladehalle kann von Westen erfolgen, die Tore sind allerdings zur Nachtzeit beim Verladen geschlossen zu halten.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Elektrische Energie**

Die Stromversorgung ist durch zwei vorhandene Trafostationen (Madlenerstraße und Mischgebiet) möglich.

#### **3.4.2 Erdgas**

Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich möglich.

#### **3.4.3 Wasser**

Die Wasserversorgung ist durch vorhandene Versorgungsleitungen möglich.

#### **3.4.4 Abwasser**

Die Mischwasserkanäle in der Herren- und Madlenerstraße sind hydraulisch überlastet. Aus dem geplanten Wohngebiet im nordwestlichen Bereich kann deshalb nur Schmutzwasser in den Kanal in der Madlenerstraße eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist über Versickerungseinrichtungen und ggfs. Rückhalteinrichtungen dem Untergrund zuzuführen. Für alle anderen Bereiche ist die Entsorgung sämtlicher Abwässer in den in der Rotachstraße verlaufenden Kanal möglich. Nach in Betriebnahme des Vorflutpumpwerks Reitstallgelände wird im Hochwasserfall der Kanal als Stauraumkanal genutzt. Eine Rückstausickerung in den Gebäuden, die in diesen Kanal einleiten, ist deshalb zwingend erforderlich. Das Niederschlagswasser ist hier ebenfalls, soweit möglich, zu versickern.

#### **3.4.5 Belange der Feuerwehr**

Anforderungen für An- und Zufahrt für schwere Lösch- und Rettungsfahrzeuge:

- ♦ Zufahrtsbreite und Durchfahrtshöhe 4,0 m
- ♦ Achslast 10,0 t (Brückenklasse 30)

Die ungehinderte Zufahrt und Aufstellung der Einsatzfahrzeuge ist zu jeder Zeit sicherzustellen. Bei der Eingabepanung sind die genaueren Details mit dem Feuerwehramt der Stadt Kempten (Allgäu) abzusprechen.

#### **3.4.6 Belange der Archäologie**

Im südöstlichen Planungsgebiet (Flst.Nrn. 742 und 742/2 ist nach vorliegenden Anhaltspunkten davon auszugehen, dass hier bis ca. 1630 die sogenannte „Nikolaus Kapelle“ gestanden hat. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind in diesem Bereich eingehende archäologische Ausgrabungen erforderlich.

### **3.5 Kenndaten der Planung**

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 10,0 ha
davon sind	
Bauflächen	ca. 5,803 ha
private und öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,615 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 2,641 ha

## **4. VERFAHRENSVERMERKE**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 08.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17/91 vom 07.06.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

### **4.2 Vorgezogene Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.03.2002 wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der Bürger erfolgte im „Haus Hochland“ am 20.03.2002.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 18.04.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.1991/29.06.1992/13.02.2002/09.04.2002 beschlossen.

### **4.3 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.1991 / 29.06.1992 / 13.02.2002 / 09.04.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2002 bis einschließlich 28.05.2002 öffentlich ausgelegt.

### **4.4 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 13.06.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.1991 / 29.06.1992 / 13.02.2002 / 09.04.2002 / 06.06.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kempten (Allgäu), den 17.06.2002  
Stadt Kempten (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister

#### **4.5 Ausfertigung**

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen ehemaliger Residenz, Herrenstraße, Madlenerstraße, Rottachstraße und Pfeilergraben bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes, dem Satzungstext und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kempton (Allgäu), den 17.06.2002  
Stadt Kempton (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister

#### **4.6 Bekanntmachung – Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 13.06.2002 wurde im Amtsblatt der Stadt Kempton (Allgäu) Nr. 23/02 am 09.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kempton (Allgäu), den 12.02.2002  
Stadt Kempton (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister