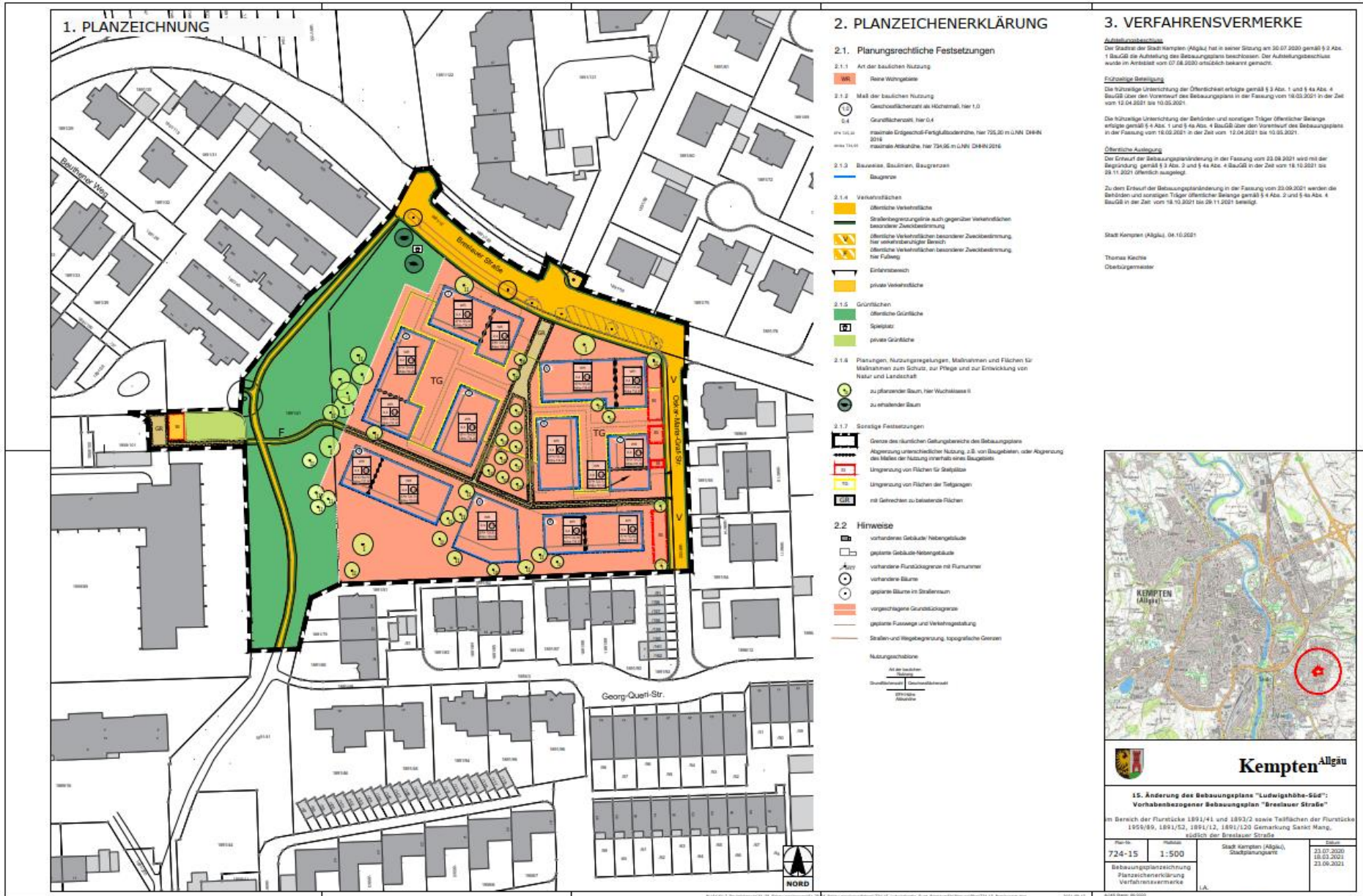


15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“

- A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- B) Satzungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 07.04.2022
Stadtrat am 28.04.2022





1. PLANZEICHNUNG

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. VERFAHRENSVERMERKE

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - Reine Wohngebiete
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Geschwindigkeitswert, hier 0,4
 - 100 maximale Erdgeschicht-Fertigstellungsfläche, hier 725,20 m² UMN DIN 4710
 - 100 maximale Anbaufläche, hier 724,95 m² UMN DIN 4710
- 2.1.3 Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen
 - Baugrenze
- 2.1.4 Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsüberwachteter Bereich
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
 - Einfahrtsbereich
 - private Verkehrsfläche
- 2.1.5 Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - Spiegel
 - private Grünfläche
- 2.1.6 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
 - 1 zu pflanzender Baum, hier Nadelbaum II
 - 2 zu erhaltender Baum
- 2.1.7 Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Umgrenzung von Flächen für Spielplätze
 - Umgrenzung von Flächen der Teilanlagen
 - mit Gehwegen zu belastende Flächen

2.2. Hinweise

- vorhandenes Gebäude/Nebengebäude
- geplante Gebäude/Nebengebäude
- vorhandene Freizeitanlagen mit Flurnummer
- vorhandene Bäume
- geplante Bäume im Straßenraum
- vorgeschlagene Grundstücksgrößen
- geplante Fassade- und Verkleidungsart
- Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen

Nutzungsschichten

Alle der baulichen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Grundflächen

Änderungsgegenstand:
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 20.07.2020 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 07.08.2020 amtlich bekannt gemacht.

Formulierung Bebauungsplan:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 12.04.2021 bis 10.05.2021.

Formulierung Bebauungsplan:
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 12.04.2021 bis 10.05.2021.

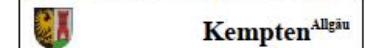
Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.08.2021 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 28.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Öffentliche Auslegung:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.08.2021 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 28.11.2021 beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), 08.10.2021

Thomas Kretsch

Ordnungsamtsleiter

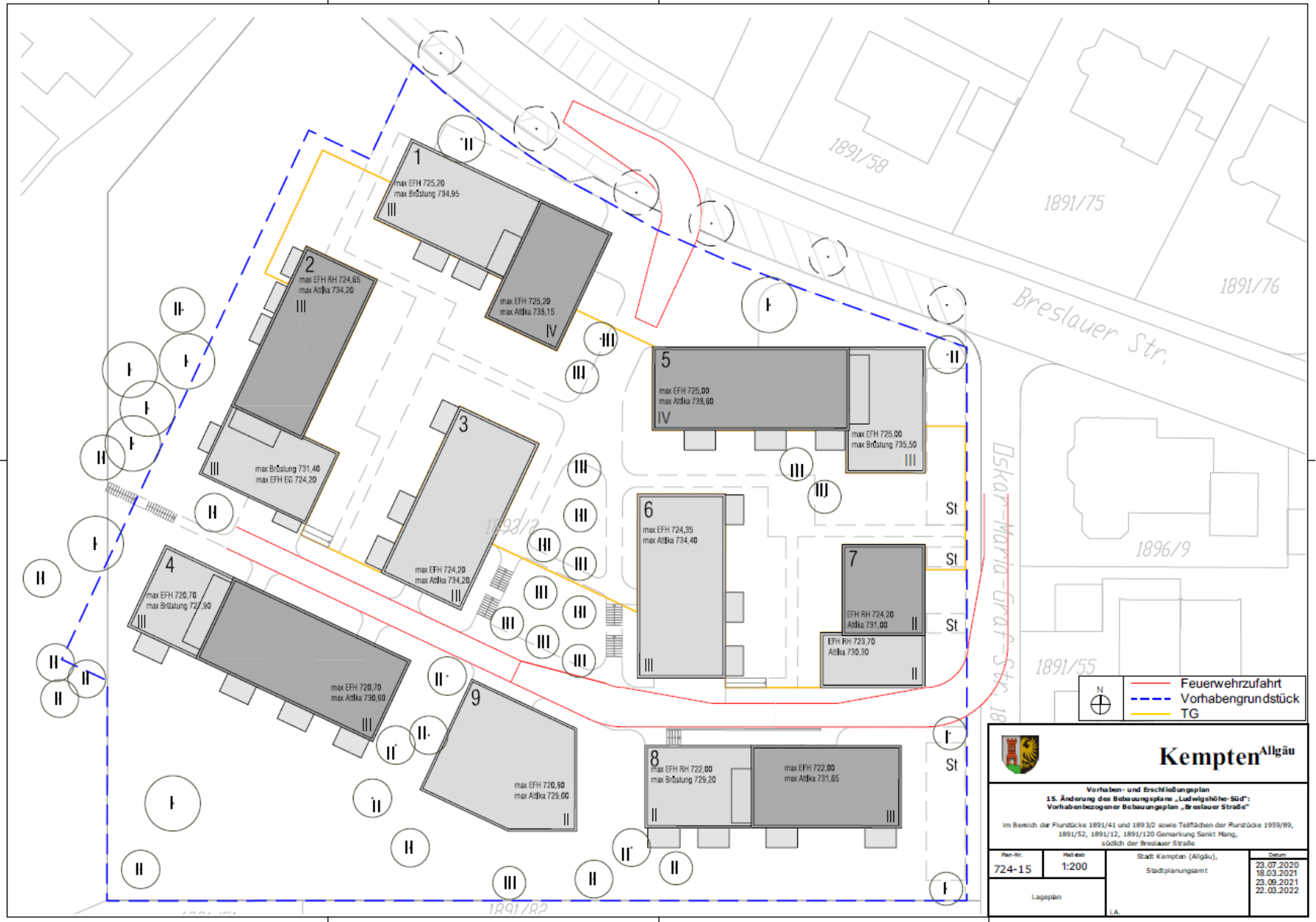


15. Änderung des Bebauungsplans "Ludwigshöhe-Süd" / Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breitauer Straße"

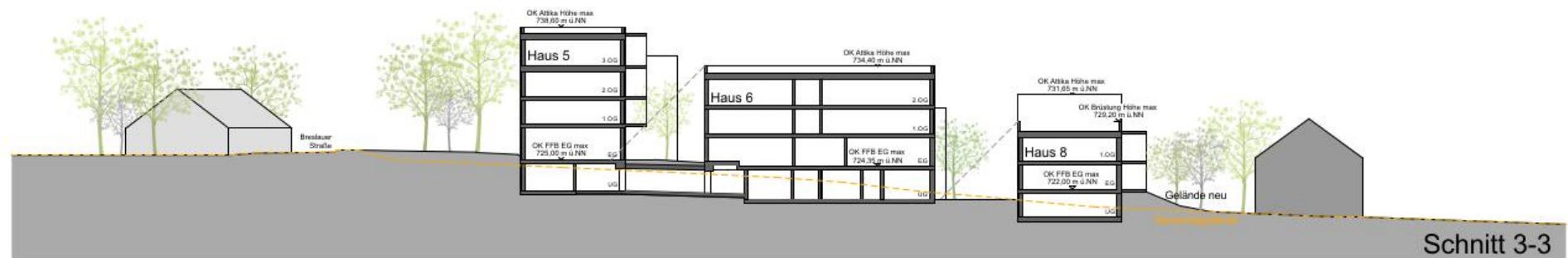
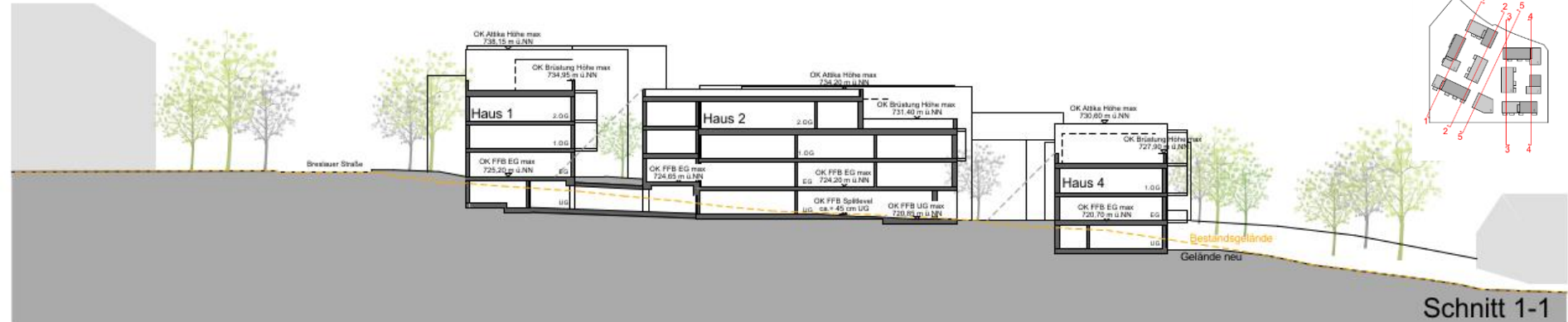
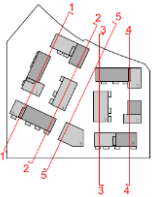
im Bereich der Flurstücke 189/141 und 189/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 189/189, 189/123, 189/112, 189/120 Gemarkung Sankt Marg., südlich der Breitauer Straße

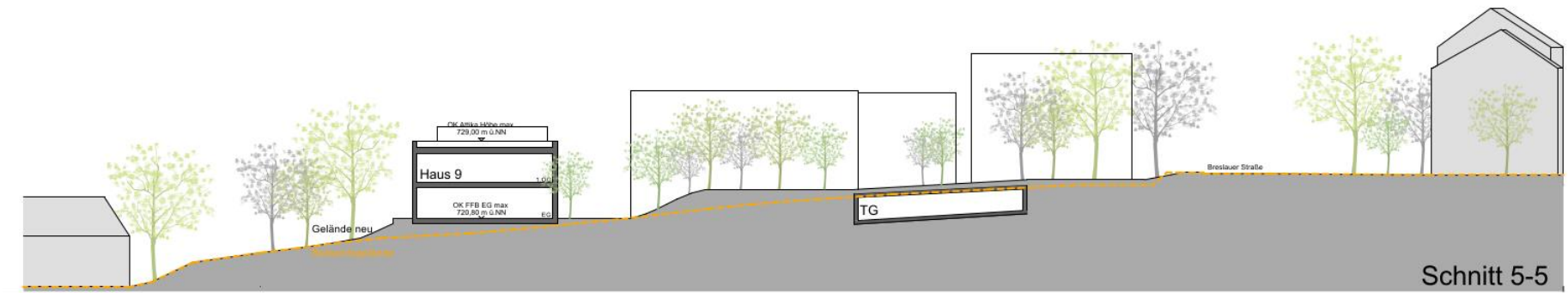
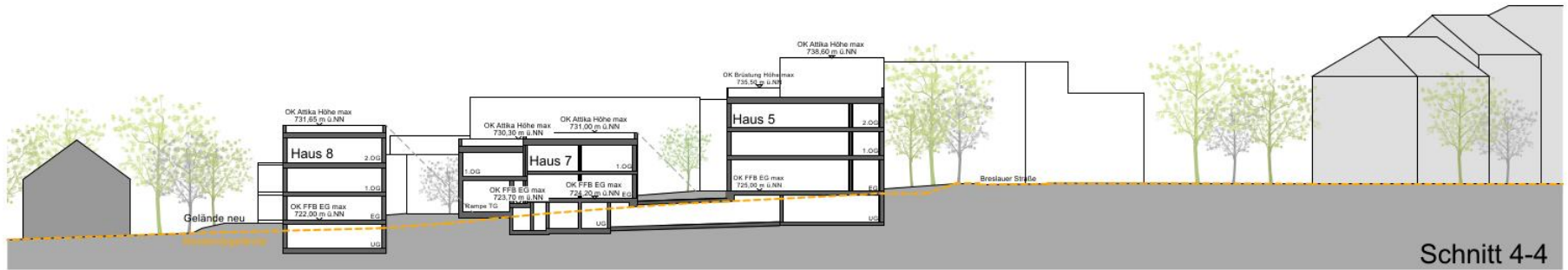
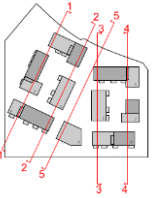
Plan-Nr.	1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	23.07.2020 18.03.2021 23.08.2021
Bebauungsplanzeichnung			
Planzeichenerklärung			
Verfahrensvermerke			

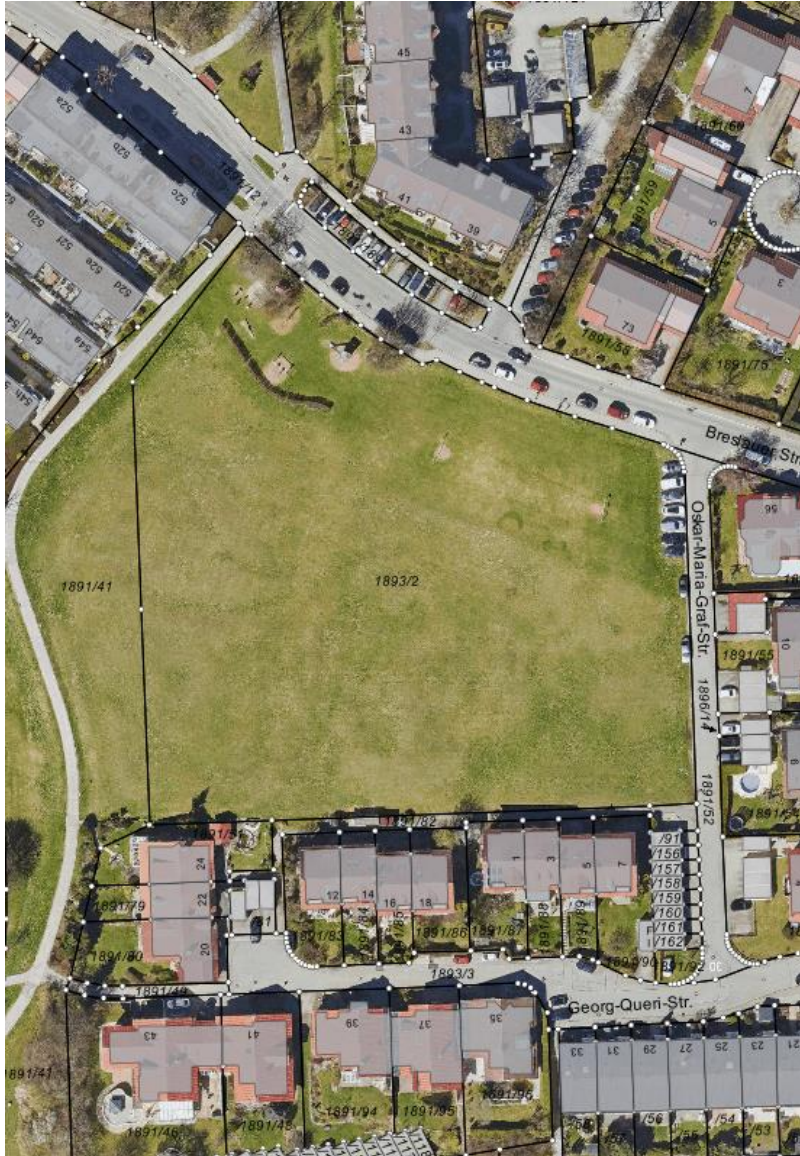












A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 6 Stellungnahmen eingegangen.



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

a) Einwender/in Nr. 1, Hohenstauferstr. 1, Miteigentümer Breslauer Straße 73
Stellungnahme vom 29.10.2021

- Gebäudehöhe
- Verkehrsführung und Stellplätze

Änderungsvorschläge:

- Abrückung von Gebäude 1 und 5 um 5 Meter nach Süden
- Reduzierung Gebäude 1 und 5 um ein Geschoss



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

b) Einwender/in Nr. 2, Breslauer Straße 43
Stellungnahme vom 14.11.2021

- Fällung von Berg-/Feldahorn
- Lärmbelastung
- Geschwindigkeitsbegrenzung Zone 30

Änderungsvorschläge:

- Abrückung von Gebäude 1 um ca. 20 Meter nach Süden



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

c) Einwender/in Nr. 3, Breslauer Straße 57
Stellungnahme vom 16.11.2021

- Benötigter Wohnraum, Bebauung der Freifläche

Ergänzungsvorschlag:

- Wohnungsanalyse in der Innenstadt



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

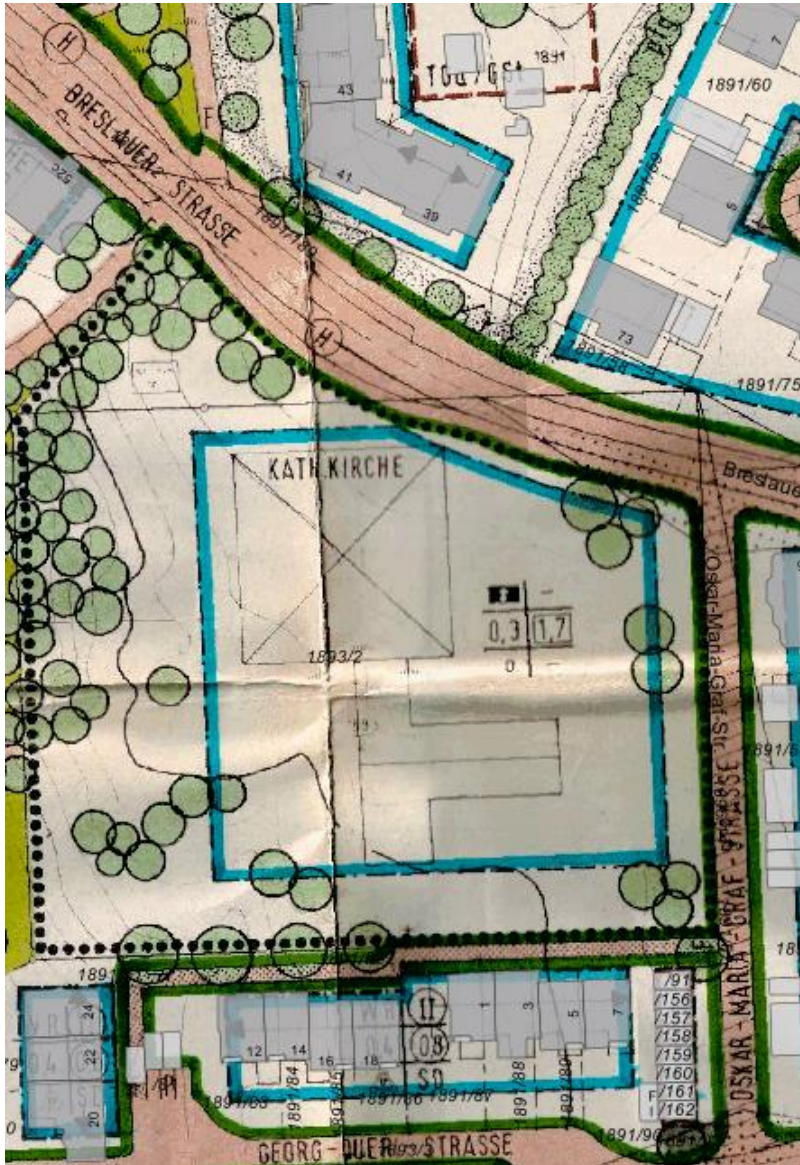
d) Einwender/in Nr. 4 & 5, Georg-Queri-Straße 22 & 24

Sammelstellungnahme vom 16.11.2021

- Entwässerung, Hochwasserschutz, Starkregenereignisse

Vorschlag:

- Änderung der Oberflächenentwässerung in Kooperation mit der BSG Allgäu



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

e) Einwender/in Nr. 6-9, Breslauer Straße 52 b & c Sammelstellungnahme vom 04.11.2021

- Verfahrensart nach § 13a BauGB
- Lärmschutz
- Erforderliche Stellplätze
- Höhenlage der Tiefgarage und Erhöhung von Gebäudehöhen

Lösungsvorschläge:

- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Allgemeine Vertiefung der Höhenlage der Tiefgarage



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

e) Einwender/in Nr. 6-9, Breslauer Straße 52 b & c Sammelstellungnahme vom 04.11.2021

- Verfahrensart nach § 13a BauGB
- Lärmschutz
- Erforderliche Stellplätze
- Höhenlage der Tiefgarage und Erhöhung von Gebäudehöhen

Lösungsvorschläge:

- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Allgemeine Vertiefung der Höhenlage der Tiefgarage



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

f) Einwender/in Nr. 10, Oskar-Maria-Graf-Straße 6

Stellungnahme vom 28.11.2021

- Altlasten, Methan und Treibhausgase
- Spielplatz

Lösungsvorschläge:

- Offenlegung möglicher Schadstoffbelastung bei Baumaßnahme
- An Hang angepassten Spielplatz mit dementsprechenden Spielgeräten



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte bleiben unverändert.



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 im Zeitraum bis zum 29. November 2021. Insgesamt wurden 35 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 23 Stellungnahmen eingegangen.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.



A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

a) nicht-abwägungsrelevanten Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von folgenden Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange,

- Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Wasserrechtsbehörde
- Referat 5 - Inklusion

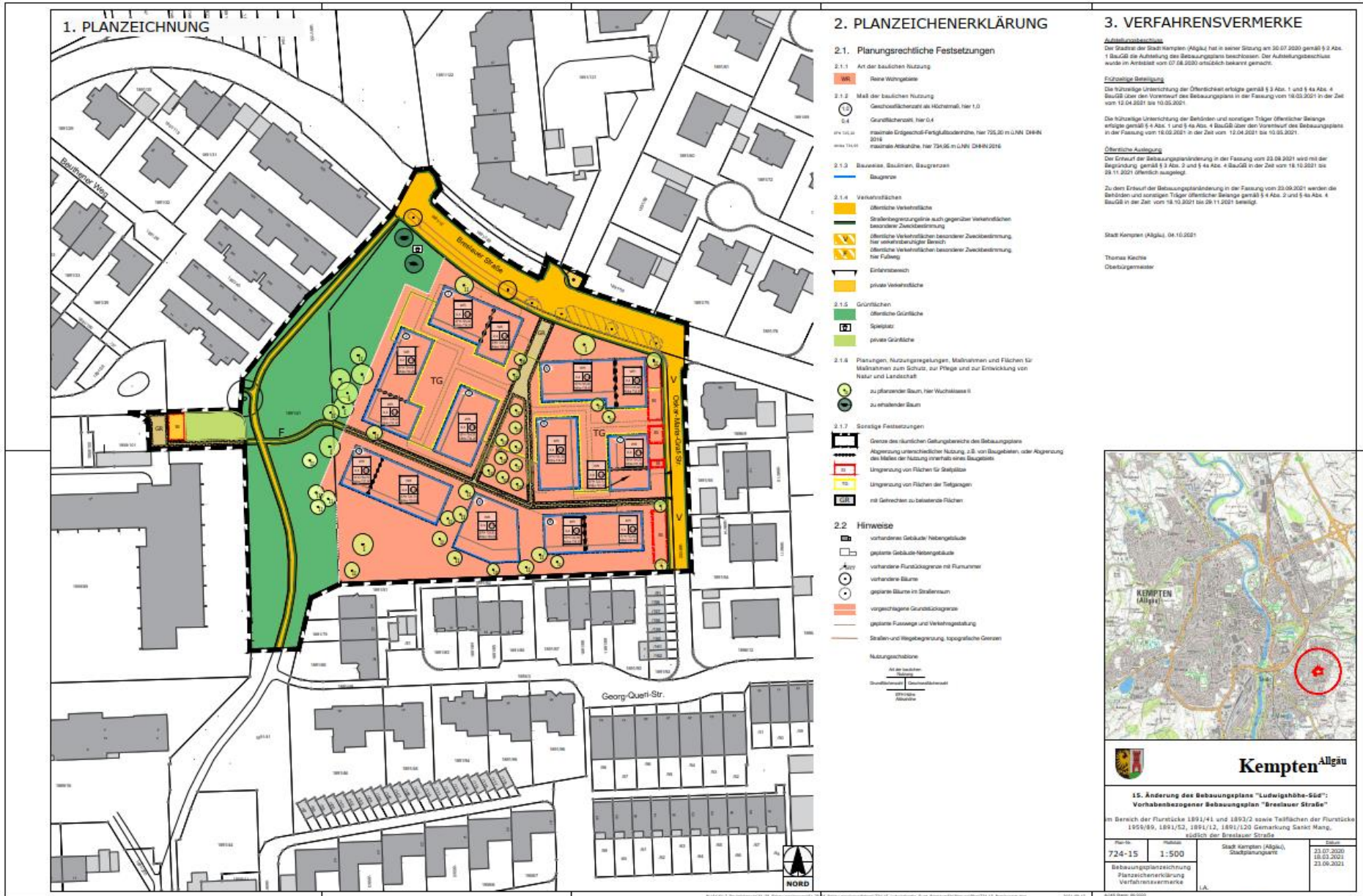
wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise übernommen.



B) Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 07.04.2022 mit den textlichen Festsetzungen und den Vorhaben- und Erschließungsplänen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird den Planunterlagen beigelegt.



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - Reine Wohngebiete
 - 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - Geschwindigkeit als Höhenmaß, hier 1,0
 - Grundflächenzahl, hier 0,4
 - maximale Erdgeschicht-Fertigstellungsfläche, hier 725,20 m² UMN DIN 484-2016
 - maximale Anzahl, hier 734,95 m² UMN DIN 484-2016
 - 2.1.3 Bauweisen, Bauformen, Baugruppen
 - Baugruppe
 - 2.1.4 Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsüberwachteter Bereich
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
 - Einfahrtenbereich
 - private Verkehrsfläche
 - 2.1.5 Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - private Grünfläche
 - 2.1.6 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu pflanzender Baum, hier Wachstumsskizze
 - zu erhaltender Baum
 - 2.1.7 Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Umgrenzung von Flächen für Spielplätze
 - Umgrenzung von Flächen der Tiefgaragen
 - mit Gehwegen zu belastende Flächen
 - 2.2 Hinweise
 - vorhandene Gebäude, Nebengebäude
 - geplante Gebäude, Nebengebäude
 - vorhandene Freizeitanlagen mit Flurnummer
 - vorhandene Bäume
 - geplante Bäume im Straßenraum
 - vorgeschlagene Grundstücksgrößen
 - geplante Fassade- und Verkleidungsbildung
 - Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen

3. VERFAHRENSVERMERKE

Annahmevermerk
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 07.08.2020 amtlich bekannt gemacht.

Fortwährender Bebauungsplan
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 12.04.2021 bis 10.05.2021.

Öffentliche Auslegung
 Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 12.04.2021 bis 10.05.2021.

Öffentliche Auslegung
 Der Erneuert der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.08.2021 wird mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 28.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Erneuert der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.08.2021 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 28.11.2021 beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), 08.10.2021
 Thomas Kretsch
 Oberbürgermeister





Kempten^{Allgäu}

**15. Änderung des Bebauungsplans "Ludwigshöhe-Süd"
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bretauer Straße"**

im Bereich der Flurstücke 189/141 und 189/3/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 189/90, 189/12/2, 189/1/2, 189/1/2/3 Gemarkung Sankt Mang, südlich der Bretauer Straße

Merkmal:	Maststab:	Standort:	Datum:
724-15	1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	23.07.2020 18.03.2021 23.08.2021

Bebauungsplanzeichnung
 Planzeichenerklärung
 Verfahrensvermerke