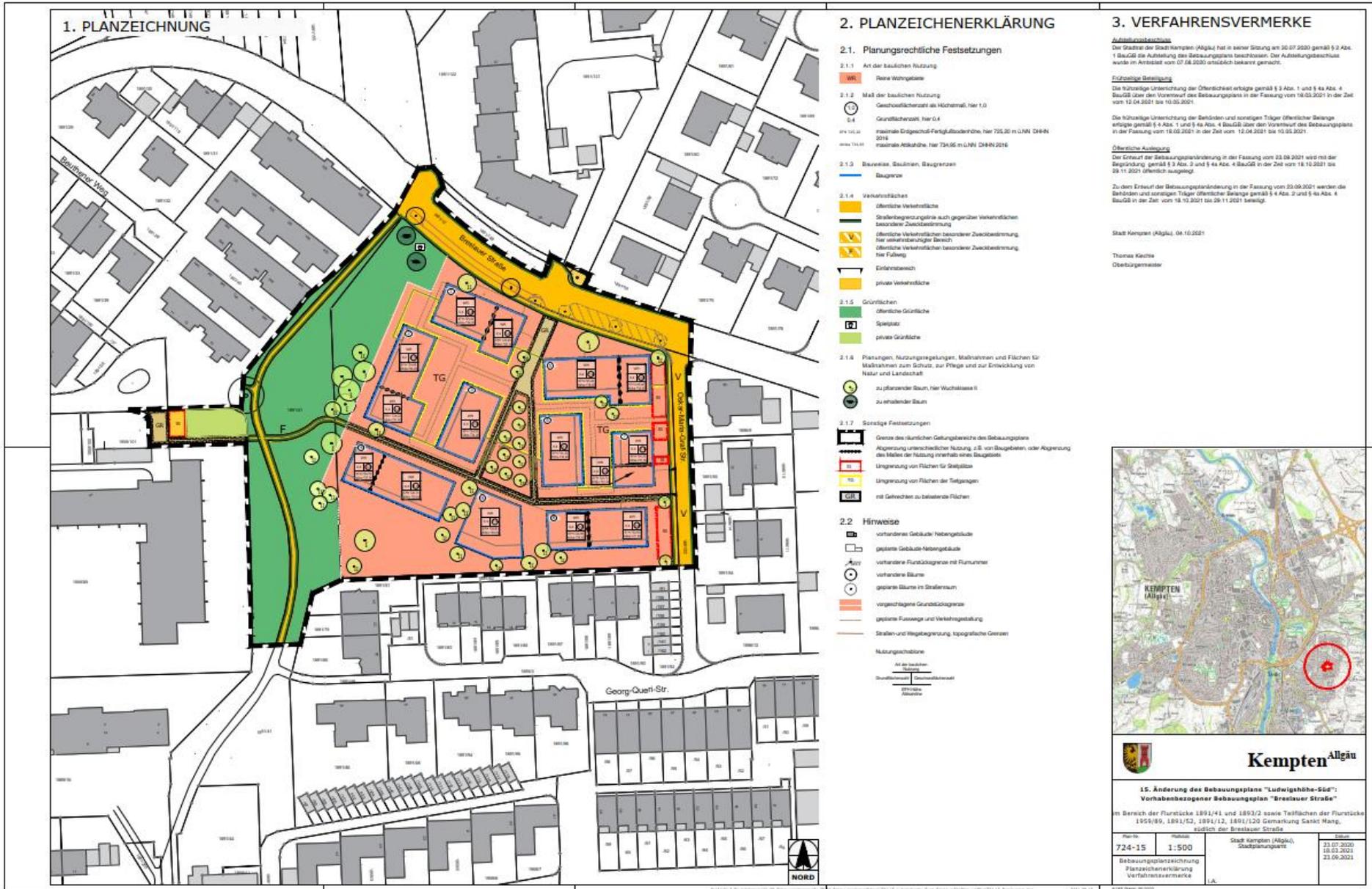


# 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“

- 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**
- Geschossflächenzahl, hier 1,0
  - Grundflächenzahl, hier 0,4
  - maximale Erdgeschosshöhe, hier 7,25,30 m U.N.N. DIN 4708
  - maximale Anzahl, hier 734,95 m U.N.N. DIN 4708
- 2.1.3. Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 2.1.4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Verkehrsflächen 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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
- zu pflanzender Baum, hier Nadelbaum II
  - 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. Hinweis

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

### Nutzungsschichten

Alle der baulichen Nutzung zugehörigen Grundflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

### Änderungsgegenstand

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.

### Fürstellige Bebauung

Die fürstellige Unterzeichnung 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.

Die fürstellige Unterzeichnung 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.

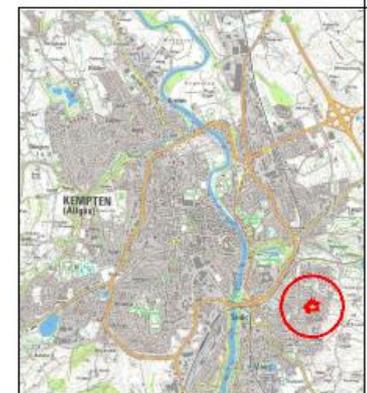
### Öffentliche Auslegung

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

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  
Oberbürgermeister





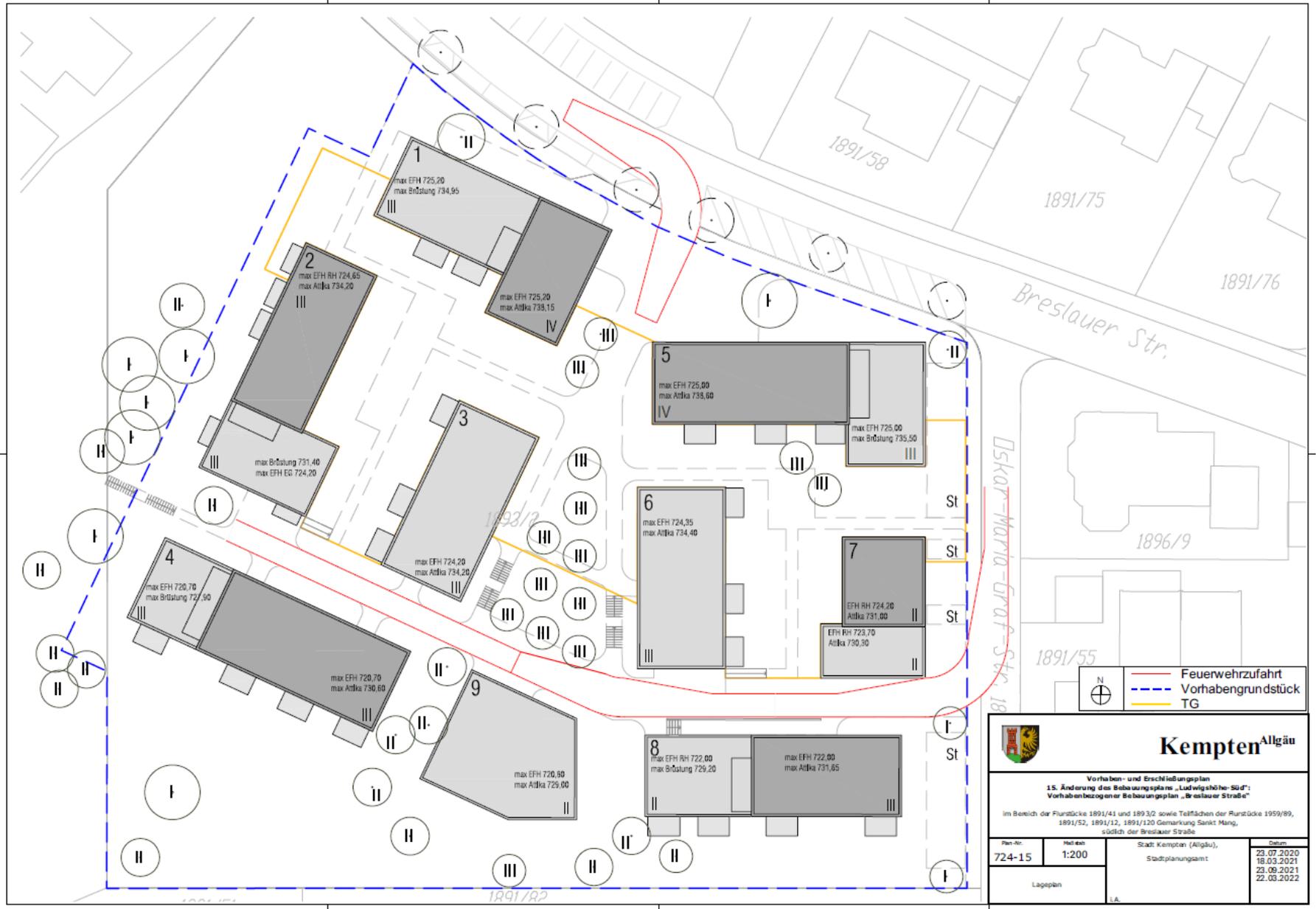
## Kempten Allgäu

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

im Bereich der Flurstücke 189/141 und 189/3/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 189/189, 189/1/23, 189/1/12, 189/1/20 Gemarkung Sankt Marg., südlich der Breitauer Straße

Plan-Nr.: 724-15	Maßstab: 1:500	Standort: Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungszentrum	Datum: 23.07.2020 18.03.2021 23.08.2021
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	







### Kempton<sup>Allgäu</sup>

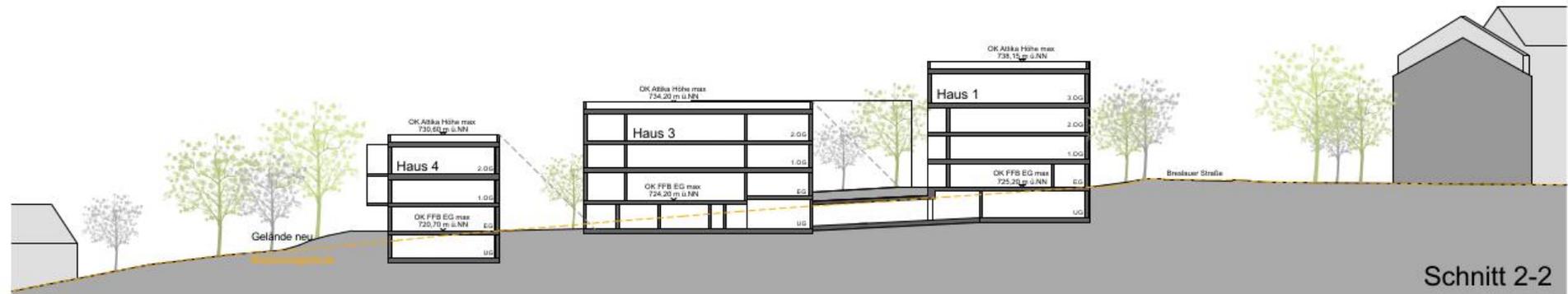
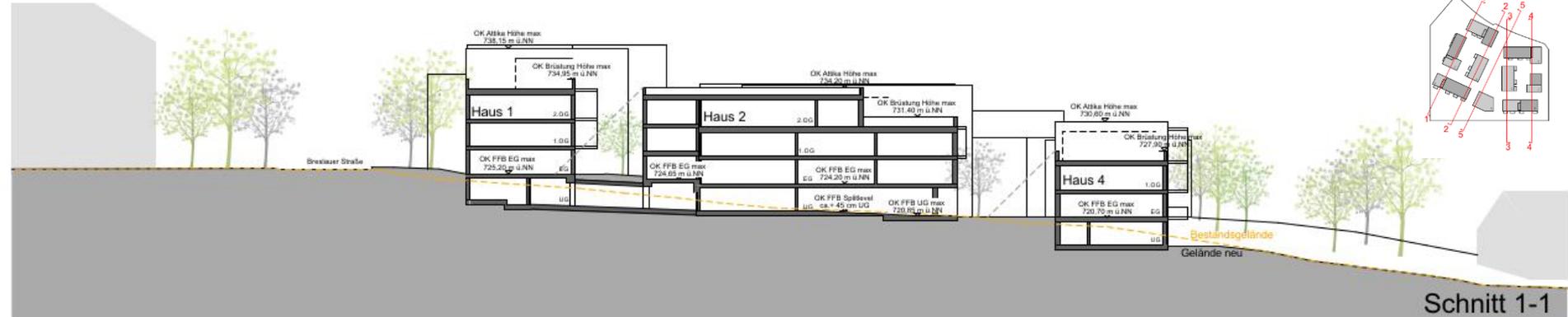
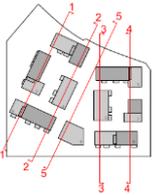
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“:**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breslauer Straße“**

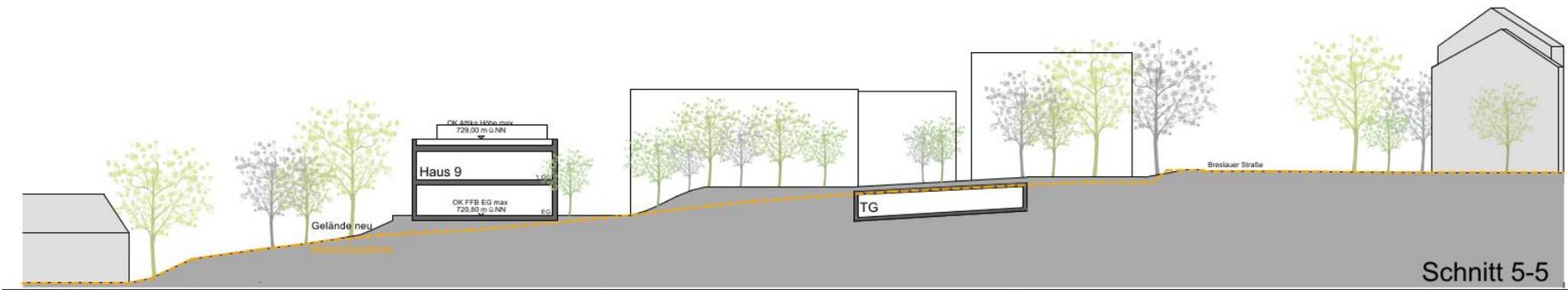
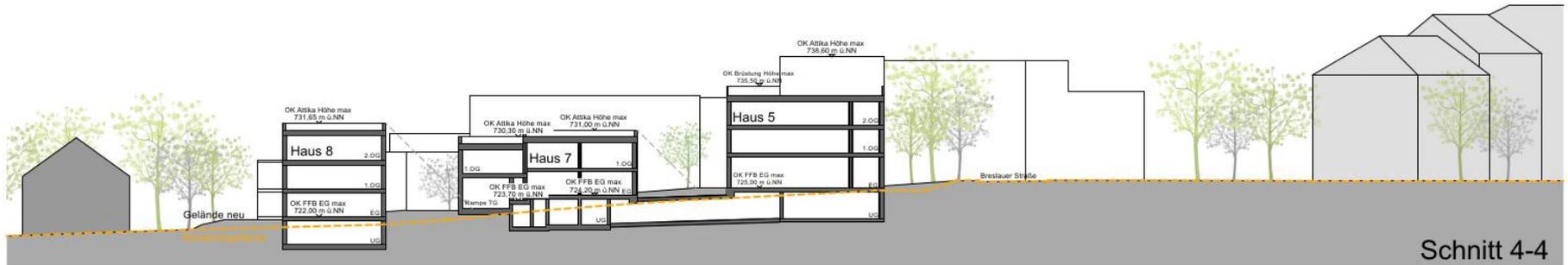
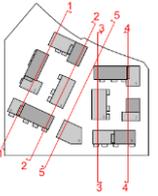
Im Bereich der Flurstücke 1891/41 und 1893/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 1959/89, 1891/52, 1891/12, 1891/120 Gemarkung Sankt Mang, südlich der Breslauer Straße

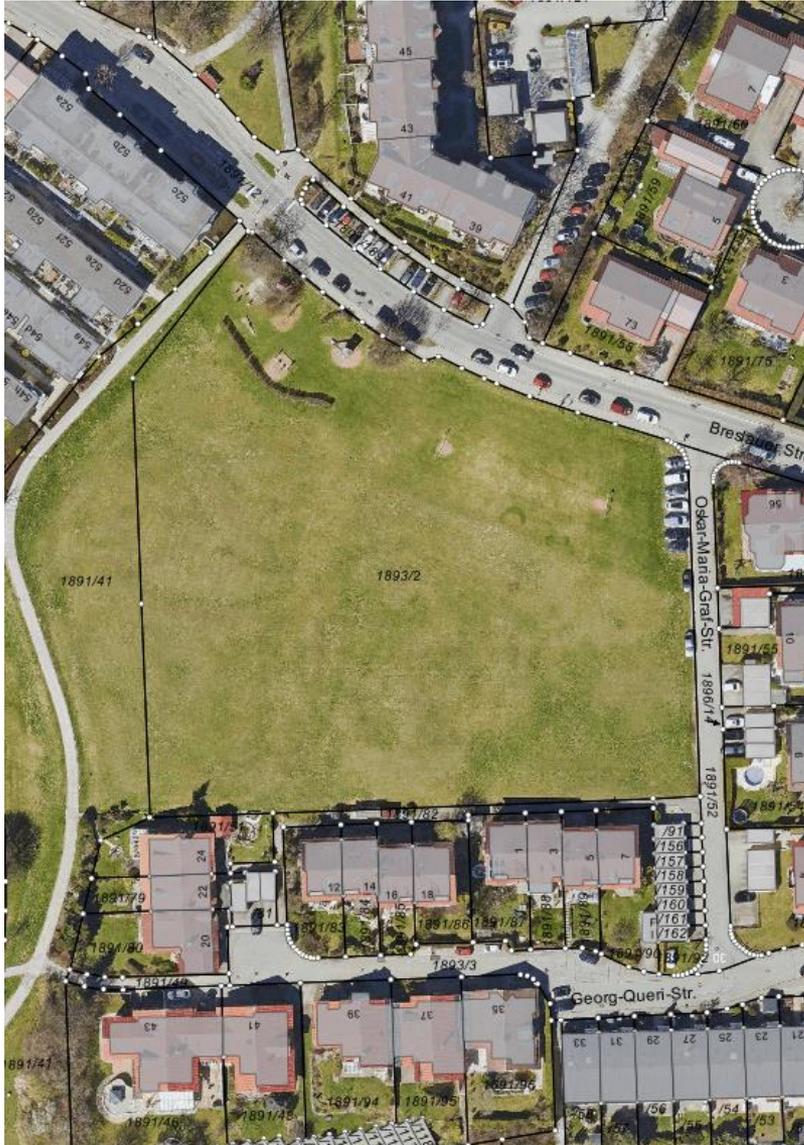
Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempton (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
724-15	1:200		23.07.2020 18.03.2021 23.09.2021 22.03.2022

Lageplan









### 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.

