

## Stadt Kempten (Allgäu)

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

im Bereich des Flurstücks 1893/2 (Gemarkung Sankt Mang),  
südlich der Breslauer Straße, westlich der Oskar-Maria-Graf-  
Straße und nördlich der Wohnbebauung Georg-Queri-Straße

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Anlagen

23.09.2021

07.04.2022

Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Begründung</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....                | <b>1</b>  |
|            | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....     | 1         |
|            | Bisherige Festsetzungen durch einen Bebauungsplan.....         | 2         |
|            | Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....                  | 3         |
| <b>1.2</b> | <b>Plangebiet</b> .....  | <b>3</b>  |
|            | Lage / Größe .....   | 3         |
|            | Topographische und hydrologische Verhältnisse .....            | 3         |
| <b>1.3</b> | <b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> ..... | <b>3</b>  |
|            | Städtebauliche Situation - Bestand .....                       | 3         |
|            | Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung .....       | 4         |
|            | Art der baulichen Nutzung .....                                | 6         |
|            | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare .....         | 6         |
|            | Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen .....                | 6         |
|            | Immissionsschutz / Altlasten.....                              | 9         |
|            | Ver- und Entsorgung.....                                       | 13        |
|            | Örtliche Bauvorschriften .....                                 | 14        |
| <b>1.4</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>   | <b>16</b> |
| <b>1.5</b> | <b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b> .....    | <b>16</b> |
| <b>1.6</b> | <b>Kenndaten der Planung</b> .....                             | <b>17</b> |
| <b>2</b>   | <b>Anlagen</b> .....   | <b>17</b> |

## 1 Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Teilen in Wohnbaufläche als auch in Grünfläche mit Bolzplatz und Spielplatz dargestellt. Die Flächenanteile Wohnbaufläche und Grünfläche wurden in der Neuaufstellung im Jahr 2009 aufgenommen. Im vorherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan war ein Großteil der Grünfläche als Fläche für den Allgemeinbedarf dargestellt, da die Fläche für den Neubau einer Kirche oder kirchlichen Einrichtung vorgesehen war.

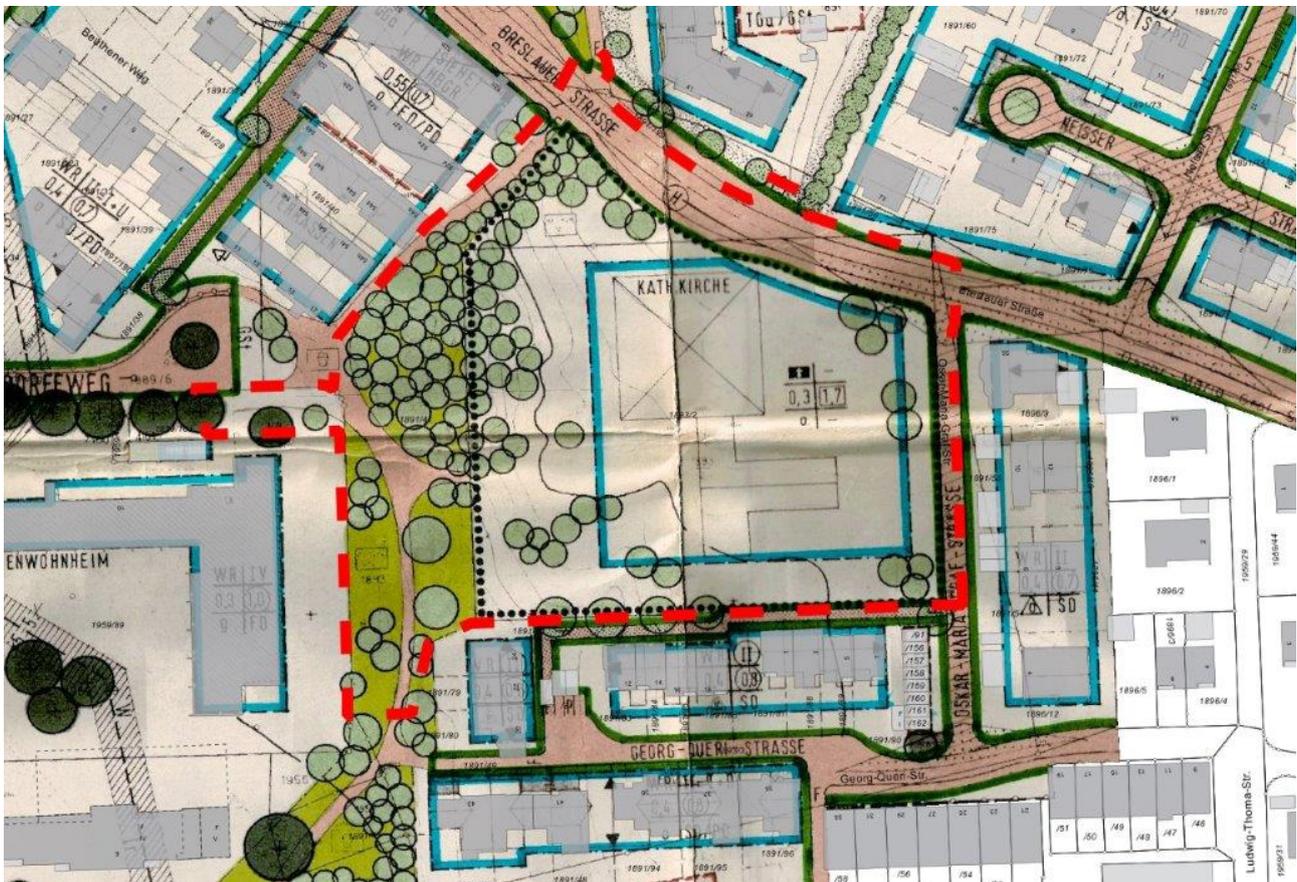


Abb.: rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2009

Der Bebauungsplan 15. Änderung „Ludwigshöhe-Süd“ vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der Abweichung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, entsprechend § 13a BauGB, nach der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### Bisherige Festsetzungen durch einen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“ liegt gesamt im Geltungsbereich der Grundfassung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“. In der Grundfassung des Bebauungsplans war für große Teile des Vorhabengrundstücks der Neubau einer Kirche bzw. einer kirchlichen Einrichtung als Fläche für den Allgemeinbedarf vorgesehen. Das bestehende Baurecht setzte ein großes Bau- fenster auf dem vorgesehenen Baugrundstück fest. Westlich des Baugrundstücks ist eine öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichen Fußwegeverbindungen, sowie zahl- reichen Baumpflanzungen festgesetzt. Der Geltungsbereich der 15. Änderung ist um- liegend von ausschließlich festgesetzten reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) mit un- terschiedlichen Geschossigkeiten und Bautypologien umgeben.



Ausschnitt aus Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Süd“ Grundfassung mit Geltungsbereich 15.Änderung

---

## **Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Vorgaben von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei der Planung, insbesondere der Flächenbegrenzung, eingehalten. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt 3.451 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die Flächenvorgabe von 20.000 m<sup>2</sup> (Grundfläche) gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit der Planung wird der Innentwicklung Vorrang vor einer Bebauung und Versiegelung noch unbebauter Flächen im Außenbereich gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB kann damit verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand nahe dem Bachtelweiher im Quartier Ludwigshöhe und liegt direkt an der Breslauer Straße und der Oskar-Maria-Graf-Straße. Im Osten der Baufläche befindet sich in ca. 300 Meter Entfernung offene, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und weiter in ca. 400 Meter liegt eine Kleingartenanlage. Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 1,54 Hektar.

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Die bewegte Topografie innerhalb des überplanten Bereichs fällt von ca. 725,50 m üNN im Norden bis 710,50 m üNN im südwestlichen Plangebiet ab. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, ggf. verrohrte Gewässer oder sonstige hydrologische Besonderheiten bekannt.

## **1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

### **Städtebauliche Situation - Bestand**

Die umliegende städtebauliche Situation ist heterogen geprägt. Im Norden befindet sich die haupterschließende Breslauer Straße, an der sich nordwestlich des Plangebiets die Bebauung mit bis zu 4-geschossigen Gebäuden anschließt. Im Nordosten des Plangebiets ist die Bebauung vorrangig aus Einfamilienhäusern geprägt, östlich angrenzend befinden sich Einfamilien- und Doppelhäuser und im Süden ist die Bebauung

durch Häuserreihen geprägt. Die Geschossigkeiten der Ein-, Doppel- und Reihenhäuser sind relativ einheitlich und variieren nur gering zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung. Im Westen schließt eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Fußwegeverbindungen an die zu bebauende Fläche an. Der bebaute westliche Bereich ist durch eine Terrassenwohnanlage und einem großmaßstäblichen viergeschossigen Altenwohnheim geprägt.

### **Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung**

Auf dem Flurstück 1893/2 in Kempten Sankt Mang soll auf einer derzeit als Bolz- und Spielplatzfläche genutzten Freifläche eine Wohnbebauung als Mischnutzung von 50% sozial geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungen sowie 50% Eigentumswohnungen erstellt werden. Dabei soll ein kleinerer Teil im Westen des Flurstücks als Grünfläche mit Spielplatz erhalten und weiterentwickelt werden. Die Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt, Kempten Sankt Mang, möchte hier in Abstimmung mit der BSG Allgäu in die Wohnbauentwicklung einsteigen möchte. Aufgrund der Größe und Bedeutung der Fläche hatte die Stadt Kempten darauf bestanden, das Gelände nicht ohne alternative Planungslösungen zu entwickeln. Das jetzt vorgeschlagene alternative Planverfahren wurde als einstufige, formlose und nicht anonyme Parallelbeauftragung durchgeführt. Insgesamt wurden 5 Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Planungskonzepts beauftragt. Auslober des Planverfahrens war die Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt, Kempten Sankt Mang. Die BSG Allgäu ist hierbei Kooperationspartner.

Für das Grundstück war im ursprünglichen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1981 eine Bebauung für eine kirchliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen wird jedoch kein Bedarf mehr für eine solche Nutzung gesehen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den Jahren 2004 - 2009 wurde vom Stadtrat der Stadt Kempten und derzeit ohne Widerspruch der Kirche beschlossen, das Grundstück größtenteils als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz auszuweisen. Nur im östlichen Teilbereich als Bebauung an einer einhüftigen Erschließungsstraße wurden Wohnbauflächen ausgewiesen, jedoch eher mit der stadträumlichen Idee, die vorhandene EFH-Bebauung zu ergänzen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 04.09.2009 rechtswirksam.

Auf Grund der umgebenden Wohnbebauung kann der im FNP festgelegte Flächenanteil an Wohnbaufläche aus städtischer Sicht durchaus vergrößert werden. Einer Abweichung vom geltenden FNP mit verkleinertem Grünflächenanteil hatte der Planungs- und Bauausschuss daher bereits grundsätzlich zugestimmt. Zur Festlegung des Grünflächenanteils spielen die zu erhaltenen Bäume am Flurstücknordrand und die nördlich gelegene Zufahrt zur BSG-Wohnanlage Breslauer Str. 39-71 sowie die vorhandenen Blickbeziehungen nach Süden in den Alpenraum eine wichtige Rolle. Die aufgeführten Punkte wurden im Gestaltungsbeirat diskutiert und flossen in die Auslobungsunterlagen der Parallel-/ Mehrfachbeauftragung mit ein.

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung wurden im April 2019 von einer Fachkundigen Jury bewertet. Hier ging die Planungsgemeinschaft UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitekten GmbH, Stuttgart als Sieger

hervor. Der folgende Lageplan zeigt den Siegerentwurf, der am 13. Mai 2019 im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten (Allgäu) vorgestellt wurde.



Lageplan des Siegerentwurfs vor Nachbearbeitung

Mit dem Siegerentwurf als Grundlage wurden mehreren Anpassungen und die Reduzierung der Fläche von Gebäude Nr. 1 vorgenommen. Hier wurde Einwänden von Bürgerinnen und Bürgern entgegen gekommen um eine größere Spielplatzfläche zu erhalten. Im gleichen Planungsschritt wurde die Geschossigkeit am westlichen Gebäudeteil auf 3 Geschosse reduziert. Mit dieser geänderten Planungsgrundlage wurde die Vorhabenplanung ausgearbeitet und diese bildet die Grundlage für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breslauer Straße“. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 23.07.2021, die frühzeitige Beteiligung wurde vom 12. April bis 10. Mai 2021 durchgeführt. Anregungen und Hinweise sind bereits mit in den Bebauungsplanentwurf mit eingeflossen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet WR gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Das umliegende Quartier ist geprägt von festgesetzten reinen Wohngebieten und das Planungsziel der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ besteht darin für das ehem. Kirchgrundstück Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Vorhaben dient vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden insgesamt 74 Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung entwickelt. In Gebäude Nr. 5 ist eine Ladeneinheit vorgesehen, diese soll ausschließlich zur Versorgung des Gebiets dienen. Angedacht für diese Ladeneinheit wurde im Planungsprozess eine Bäckereifiliale mit ggf. untergeordneter Café-Nutzung wie es bei den meisten Bäckereifilialen gängige Praxis ist. Durch die Bindung der ergänzenden untergeordneten Café-Nutzung ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wohnen auszugehen.

Für Gebäude Nr. 9 wurde in der Vorhabenplanung eine gebietsdienliche Kindertagesstätte vorgesehen. Hierzu erfolgt eine Bedarfsberechnung für das Quartier seitens Verwaltung. Das Gebäude für die mögliche Kindertagesstätte liegt im inneren des Quartiers und ist nicht direkt mit PKWs anfahrbar. Am östlichen Rand des Gebiets sind Stellplätze für die mögliche KiTa vorgesehen. Da die KiTa aber als gebietsdienliche Einrichtung vorgesehen ist, ist voraussichtlich nicht mit einem größeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Als Alternative zur Kindertagesstätte kann Gebäude Nr. 9 als Wohngebäude genutzt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare**

#### **Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen**

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Angabe maximalen Erdgeschossfertigungs- und Attikahöhen bestimmt.

§ 17 Abs. 1 BauNVO definiert den Orientierungswert für die GRZ in einem WR mit 0,4, dieser kommt auch hier zur Anwendung. Gemäß des § 19 Absatz 4 der BauNVO kann die zulässige Grundfläche grundsätzlich durch die Grundflächen von Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z. B. Tiefgaragen) sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht hier eine geringfügige Überschreitung des Wertes auf 0,85 vor, diese kann aufgrund der teilweisen hohen Erdüberdeckung der Tiefgarage zugelassen werden. Die Tiefgarage wird in großen Teilen durch bepflanzte Garten- und Freiflächen überdeckt, diese Gestaltung kann eine dem Mutterboden ähnliche Funktion übernehmen. Eine geringfügige Überschreitung ist daher hinnehmbar.

§ 17 Abs. 1 BauNVO definiert ebenfalls den Orientierungswert für die GFZ in einem WR mit 1,2, dieser wird in der Satzung auf 1,0 begrenzt. Um die städtebauliche Entwicklung der näheren Umgebung beizubehalten und eine negative Entwicklung durch überdimensionierte Geschossigkeiten ausschließen zu können, wurde die Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich reduziert. Der GFZ-Wert wurde im Rahmen der Erstellung der Auslobungsunterlagen für die Mehrfachbeauftragung erarbeitet. Im Vorhabenplan ergibt die GFZ von 1,0 eine Geschossigkeit von zwei – vier Geschossen, die viergeschossigen Gebäudeteile befinden sich an der Breslauer Straße und bilden das Gegenüber zur bestehenden viergeschossigen Bebauung. Die Geschossigkeit der Gebäude staffelt sich der Topographie folgend von Norden nach Süden den Hang hinab und fügt sich in die gegebene Bebauungsstruktur ein.

#### Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, diese ergibt sich auch aus dem Vorhabenplan. Es gibt in der Vorhabenplanung keine Gebäude länger 50 Meter. Aufgrund des Vorhabenplans sind keine detaillierteren Angaben zu unterschiedlichen Hausformen notwendig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung festgesetzt. Die Entscheidung zur Festlegung auf Einzelbaufenster wurde getroffen, um einen offenen Quartierscharakter zu gewährleisten. Sie sind analog mit der Vorhabenplanung abgestimmt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Um die verbindliche Höhenplanung der Vorhabenplanung wie in den Vorhabenplänen dargestellt sicher zu stellen wurden für die Gebäude maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) und maximale Attikahöhen (Attika) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung bezieht sich auf das Normalhöhennull. Bezugsnetz Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

### **Erschließung, Verkehrsflächen, Tiefgarage, Gehrechte**

#### Erschließung und Verkehr

---

Die Breslauer Straße übernimmt im übergeordneten Wohngebiet Ludwigshöhe die Funktion einer Hauptsammelstraße und weist derzeit ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich ca. 1.800 Kfz/24h auf (Stand August 2020).

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die bereits bestehende Breslauer Straße und die bereits bestehende Oskar-Maria-Graf-Straße. Der ruhende Verkehr erfolgt auf den privaten Flächen entlang der Oskar-Maria-Graf-Straße und in der Tiefgarage, die über eine im Gebäude Nr. 7 liegende Rampe an die Oskar-Maria-Graf-Straße angebunden wird. Die Tiefgaragenzufahrt ist seitens Vorhabenträger als einspurige Rampe mit Lichtsignalregelung vorgesehen. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Breslauer Straße sind am südlichen Straßenrand der Breslauer Straße öffentliche Stellplätze dargestellt. Durch eine Umbaumaßnahme mit Reduzierung der Fahrspurbreite können am Knotenpunkt Breslauer Straße/Oskar-Maria-Graf-Straße acht Schrägparkplätze entstehen. Durch die Reduzierung der Fahrspur in Verlängerung des Quartiersplatzes soll eine kürzere, sicherere Straßenquerung ermöglicht werden. Die Stellplätze und die Straßenquerschnittsreduzierung ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Eine weitere Stellplatzfläche befindet sich im Westen des Geltungsbereichs, hier handelt es sich um private Stellplätze die über den Eichendorffweg erschlossen sind.

Die Oskar-Maria-Graf-Straße soll im Rahmen der Neubebauung zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Der Bebauungsplan setzt den Bereich für die Verkehrsberuhigung in der Planzeichnung fest. Die Neuausrichtung der Oskar-Maria-Graf-Straße soll Sicherheit von FußgängerInnen und RadfahrerInnen und des durch die Straße verlaufenden Schulwegs gewährleisten können.

Die bereits vorhandenen fußläufigen Verbindungen zwischen Breslauer Straße, Eichendorffweg und Hauffstraße wurden in die aktuelle 15. Änderung mit übernommen. Eine Anbindung an den Eichendorffweg über ein privates Grundstück in Rücksprache mit der Eigentümerin durch ein Gehrecht gesichert. Das neue Quartier ist an die Fußwegverbindung zwischen Breslauer Straße und Eichendorffweg angeschlossen. Die Anbindung ist topographisch anspruchsvoll, soll aber eine Best mögliche Anbindung und Durchwegung des neuen Quartiers sicherstellen. Die Fußwegverbindungen innerhalb des Quartiers wurden, außer gemäß Planzeichnung der privaten Hofbereiche, mit Gehrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der der Erschließung des Plangebietes untergeordnet.

#### Tiefgarage und Stellplätze

Für die Tiefgarage und die offenen Stellplätze wurden Umgrenzungslinien festgelegt, in denen die Tiefgarage oder offene Stellplätze zulässig sind. Für die Tiefgarage wurde zu den Umgrenzungslinien noch ein Zufahrtsbereich in der Oskar-Maria-Graf-Straße festgesetzt.

**Immissionsschutz / Altlasten**Immissionen Plangebiet:

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm in Reinen Wohngebieten (WR) aufgeführt:

|          |                        |
|----------|------------------------|
| tagsüber | 50 dB(A)               |
| nachts   | 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) |

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehr herangezogen.

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Reine/Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

|                               | Tag      | Nacht    |
|-------------------------------|----------|----------|
| Reines/Allgemeines Wohngebiet | 59 dB(A) | 49 dB(A) |

Eine Untersuchung der Unteren Immissionsschutzbehörde hat ergeben, dass die im Reinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm nach DIN 18005 tagsüber um 11 dB(A) sowie zum Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten werden (s. Abb.).

Die Stadt sieht für die Breslauer Straße eine Beschränkung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 vor. Das Tempolimit auf 30 km/h fest zu legen wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 05.05.2021 als wirksame Maßnahme zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen anerkannt und empfohlen.

Zu den Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung kommen bautechnische Maßnahmen an den Gebäuden die für Ruhe- und Aufenthaltsräume in Richtung Breslauer Straße festgesetzt werden. Hierbei sollen die Räume bei der Bauausführung mit schalldämmenden Lüftungsanlagen ausgestattet werden. Die Belüftungseinrichtung muss in dem, dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand die gemäß DIN 4109 an das Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.

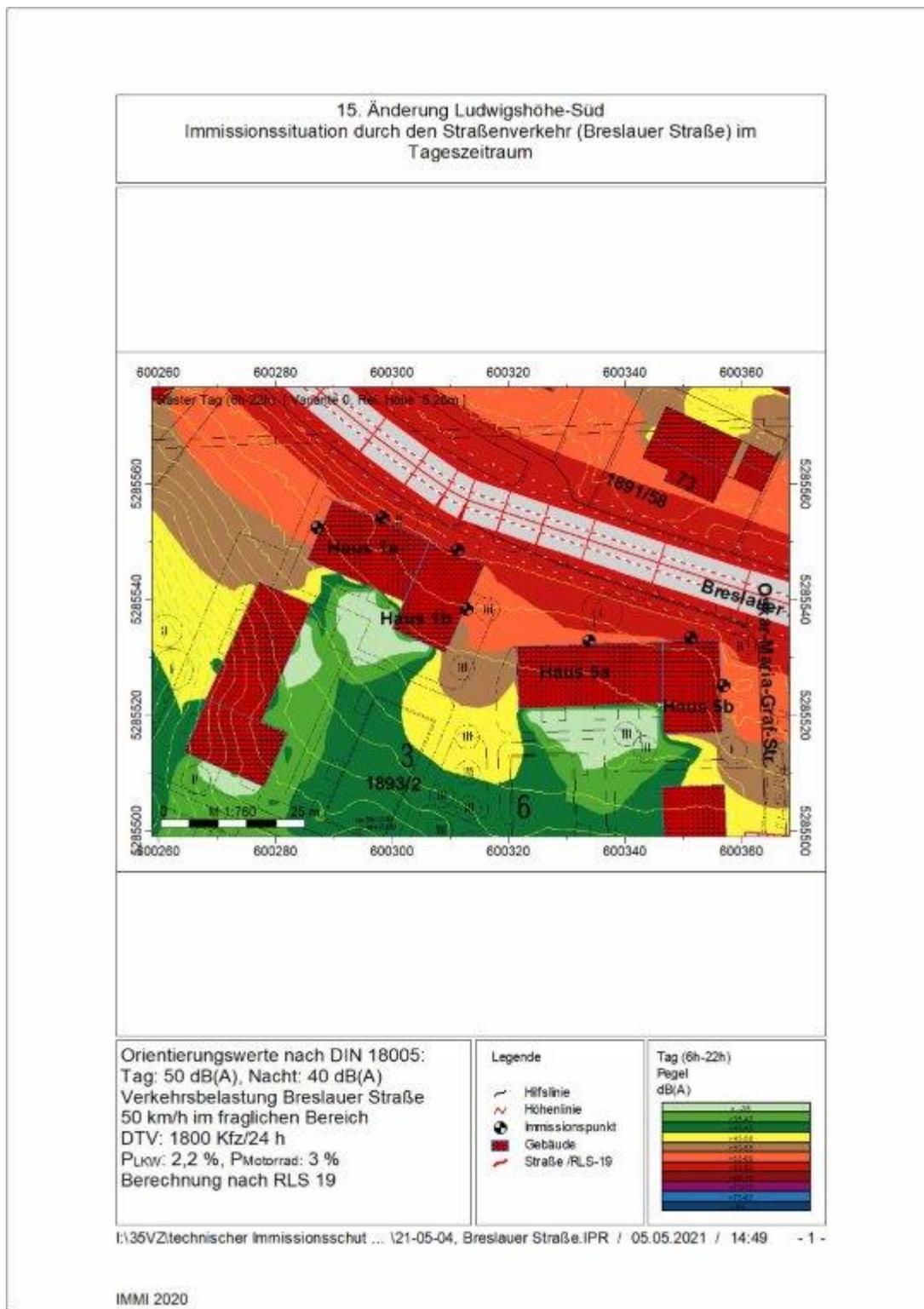


Abb. zur Lärmentwicklung im Tageszeitraum (50 km/h)

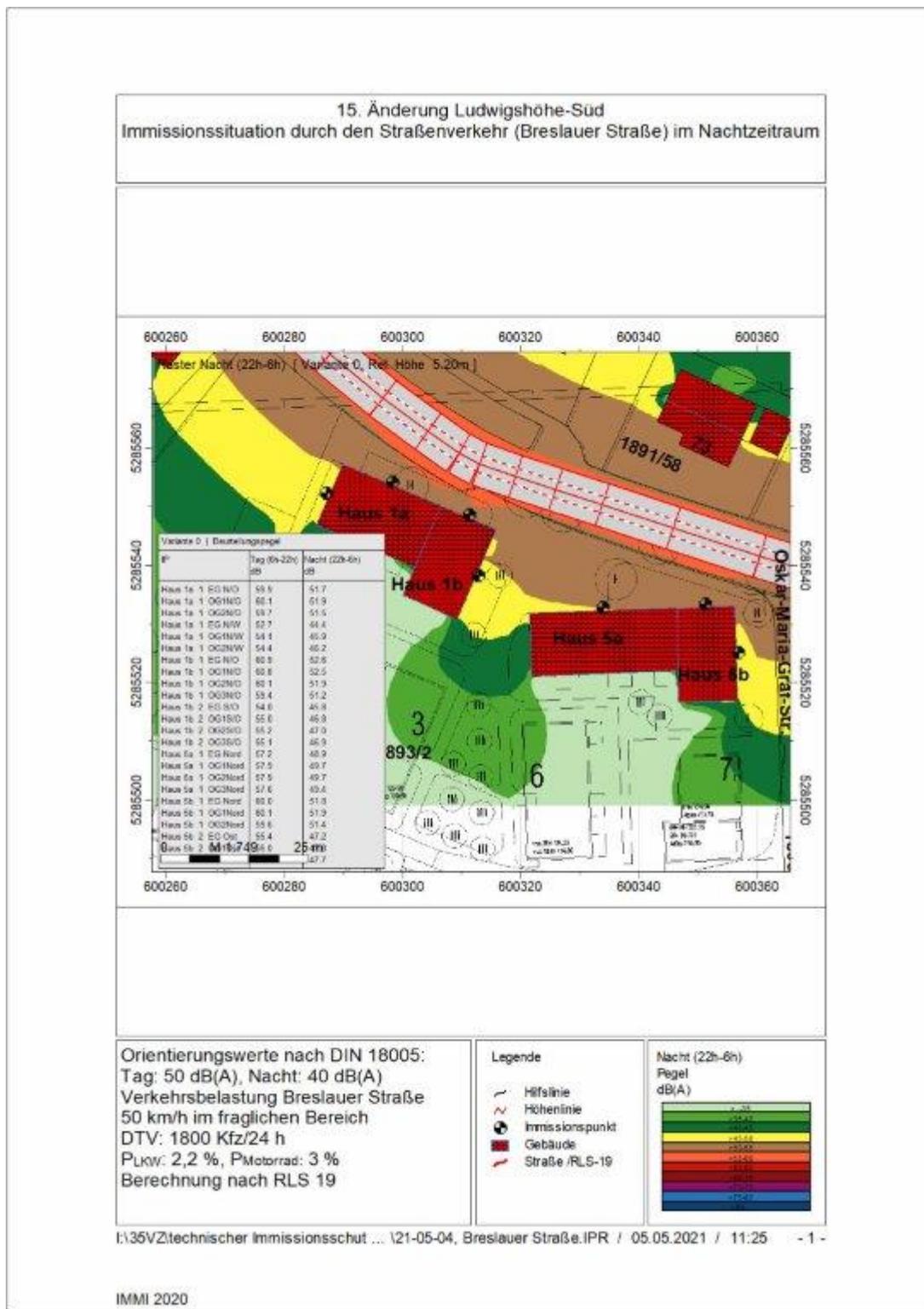


Abb. zur Lärmentwicklung im Nachtzeitraum (50 km/h)

Tiefgarage

Durch die Zufahrt zur Tiefgarage wird der gemäß DIN 18005 / TA-Lärm zur Nachtzeit geltenden Orientierungs- bzw. Richtwert am nächstgelegenen Immissionsort um 1 dB(A) überschritten.

| Immissionsberechnung |                              | Punktberechnung            |       |                |       |
|----------------------|------------------------------|----------------------------|-------|----------------|-------|
| TG                   |                              | Beurteilung nach DIN 18005 |       |                |       |
|                      |                              | Tag (6h-22h)               |       | Nacht (22h-6h) |       |
|                      |                              | IRW                        | L r,A | IRW            | L r,A |
|                      |                              | /dB                        | /dB   | /dB            | /dB   |
| IPkt030              | Oskar-Maria-Graf 10 1 EG N/W | 50                         | 34    | 35             | 32    |
| IPkt031              | Oskar-Maria-Graf 10 1 OG1N/W | 50                         | 39    | 35             | 36    |
| IPkt032              | Oskar-Maria-Graf 10 2 EG S/W | 50                         | 38    | 35             | 36    |
| IPkt033              | Oskar-Maria-Graf 10 2 OG1S/W | 50                         | 39    | 35             | 36    |

In Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde können die Emissionen, die bei der Zufahrt zur Tiefgarage entstehen mit folgenden Maßnahmen weitmöglich reduziert werden:

- Weitgehende Umbauung des Zufahrtsbereichs
- Tor und Betätigungsschalter sind im überdachten Zufahrtsbereich anzubringen
- Die Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.)
- Sicherstellung, dass sich das Tor automatisch nach Ein- und Ausfahrt schließt (ohne erneutes Anhalten)

Bei Berücksichtigung der Empfehlungen, die in den Hinweisen der Bebauungsplansatzung aufgenommen wurden, ist von keiner negativen Auswirkung auf den Immissionsort mit der geringen Grenzwertüberschreitung auszugehen.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind Verdachtsflächen für Altlasten bekannt. Ergänzend wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Kempten in deren Stellungnahmen auf die möglichen Verdachtsflächen und auf den Verdacht von Altlasten hingewiesen. Für das Vorhabengrundstück wurde bereits ein Boden-/Altlastengutachten erstellt. Die Verdachtsflächen und mit Altlasten belasteten Flächen werden im als Anlage beiliegenden Boden-/Altlastengutachten (siehe Anlagenliste unter Punkt 2) benannt.

## **Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen).

### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Vorhaben wird an die bestehende Abwasserversorgung angeschlossen.

### Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Kombination durch die Begrünung der Dachflächen gepuffert und wird über einen Stauraumkanal gedrosselt in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

### Wasserwirtschaft:

Zum Schutz der Bebauung und der umliegenden Bebauung vor möglichen Schäden durch Niederschlagswasser in Folge von Starkregenereignissen sind im Rahmen der Gebäude und Freiflächenplanung vorbeugende baulich konstruktive und freiflächengestalterische Maßnahmen zu empfehlen.

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

### Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

### Fernmeldenetz:

Das Plangebiet kann an das Fernmeldenetz angeschlossen werden.

## Örtliche Bauvorschriften

### Dachform

Für die Gebäude sind ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Rund um das neu zu entwickelnde Gebiet sind unterschiedlichste Dachformen gegeben. In der Mehrfachbeauftragung, der Planungsaufgabe stand es den teilnehmenden Planergemeinschaften offen welche Dachform für das Vorhaben gewählt wird. Die Festsetzung der Flachdächer ergab sich aus dem Siegerentwurf von UTA Architekten und Koeber Landschaftsarchitekten. Die Festsetzung sieht eine extensive Begrünung für die Flachdachflächen vor, mit dieser kann eine Pufferung des Niederschlagswassers erreicht werden. Ebenfalls sieht die Festsetzung die solare Nutzung der Dachflächen vor. Die solartechnischen Anlagen dürfen aufgrund ihrer Flächigkeit nur eine Höhe von 0,7 Meter über der Dachoberkante (Substratschicht erreichen und müssen mindestens 1,0 Meter Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten. Die technischen Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von maximal 1,00 Meter über der Attika zulässig, die Abstände zur Außenkante des Gebäudes definieren sich durch die Höhe des technischen Aufbaus. Dieser soll bezüglich des Blickwinkels aus dem Straßen- und Freiraum eine kontinuierliche Sichtbarkeit der technischen Aufbauten verhindern. Der minimale Abstand von technischen Aufbauten beträgt mindestens die Breite des bautechnisch notwendigen Kiesstreifens, wenn die Aufbauhöhe dies zulässt, an der Attika. Die bautechnisch notwendigen Kiesstreifen auf den Flachdächern sollen auf das mögliche Minimum reduziert sein.

### Einfriedungen

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll im Hinblick auf die Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten. Terrassentrennwände sind mit einer Länge (gemessen von der Hauswand) von 3 Meter und einer Höhe von 2 Meter zulässig, diese wurden für private Terrassen festgesetzt und dienen der Wahrung des sozialen Friedens.

### Geländegestaltung/Stützmauern

Im Rahmen der Vorhabenplanung und der Freiflächenplanung liegt eine genaue Geländeaufnahme zu Grunde, daher sollte es möglich sein den Geländeübergang an den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern gestalten zu können und einen fließenden Übergang der Geländeoberflächen herzustellen. Bei ungünstigen Geländebedingungen bspw. im südwestlichen Bereich des Grundstückes, oder bei topografisch sehr steilen Übergängen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Durch die bewegte Topographie auf dem Vorhabengrundstück sind innerhalb der Bebauung teilweise gestufte Freiflächen oder an Gebäudekanten integrierte Stützwände ausgeführt.

### Abstandsflächen

Für den Geltungsbereich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Durch die bereits entwickelte Gebäudeplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich im Geltungsbereich insgesamt vier Abweichungen der Abstandsflächen innerhalb des Quartiers. Die Abstandsflächen zu den Nachbarbebauungen sind insgesamt alle eingehalten, nachbarschützende Belange sind somit nicht betroffen.

Die abweichenden Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt und gelten für die folgenden genannten Gebäude:

- südliche Abstandsfläche von Gebäude 1 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 2, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche  $0,3H$ , jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 5 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 6, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche  $0,3H$ , jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 3 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 4, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche  $0,3H$ , jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 6 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 8, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche  $0,3H$ , jeweils aber mindestens 3 m.
- Für nicht untergeordnete Balkone beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche  $0,2H$ , jeweils aber mindestens 3 m.

Die abweichenden Abstandsflächen zu den einzelnen Bereichen wurden überprüft, durch die Abweichung entstehen für die zukünftigen BewohnerInnen des Quartiers keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, Besonnung, Belichtung und Belüftung, dem vorbeugenden Brandschutz, sowie dem sozialen Abstand.

## 1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

### Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch den dem Vorhabenplan beiliegenden Freiflächengestaltungsplan. Sämtliche Gestaltungen der Außen- und Grünräume erfolgen anhand des Freiflächengestaltungsplan sowie anhand der Grünordnung der Bebauungsplansatzung.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist in der Planzeichnung der Bebauungsplansatzung festgesetzt. Insgesamt sind 41 Bäume zur Neupflanzung festgesetzt. Das gesamte Quartier erhält nach Durchführung anhand des Freiflächengestaltungsplan eine der Wohnanlage vorbildlich entsprechende Grüngestaltung. Für den im Norden des Geltungsbereichs zu fallenden Ahorns liegt ein Baumgutachten bei.

### Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

In den Hinweisen wurden Empfehlungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Vogelschutz bei großen Verglasungen mit aufgenommen.

## 1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Für das Vorhaben wurde von Beginn an unterschiedliche Belange des Klimaschutzes mit einbezogen. Die Gebäude sollen nach jetzigem Stand, mindestens im KfW 55 Standard errichtet werden. Die Wärmeversorgung soll über das bestehende Fernwärmenetz erfolgen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz verhindert mögliche durch Wärmeversorgung anfallende CO<sub>2</sub>-Emissionen am Vorhabenstandort. Durch die Nachverdichtung mit Wohnbebauung des ehem. Kirchgrundstücks, auf dem Baurecht für

eine Kirche bestand ist ebenfalls zu begrüßen, da keine neuen Erschließungsmaßnahmen erfolgen müssen. Mit dem Projekt geht eine innerstädtische Freifläche verloren, jedoch wurde im Rahmen der Grünplanung und mit den Festsetzungen zu den Dachflächen versucht die Regulation des Wasserkreislaufes auf das Vorhaben bezogen so weit wie möglich zu minimieren. Mit der extensiven Begrünung der Dachflächen und einer solaren Nutzung von Dächer und ggf. Fassade wird auch vor Ort den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Die Entwicklung von Grünflächen und Gehölzbeständen im Quartier; sie trägt zur Frischluftproduktion bei und dienen als natürlicher Filter gegen Schadstoffe.

## 1.6 Kenndaten der Planung

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereiches   | ca. 15.435 m <sup>2</sup> |
| davon   |                           |
| Bauflächen (reines Wohngebiet)  | ca. 8.628 m <sup>2</sup>  |
| Straßenverkehrsflächen, einschl. Verkehrsgrün,<br>Fußwegeverbindungen, öffentlich und private | ca. 1.383 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Grünflächen   | ca. 3.597 m <sup>2</sup>  |
| Private Grünfläche  | ca. 180 m <sup>2</sup>    |
| Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)  | Ca. 74                    |
| ggf. eine Ladeneinheit  | Bäckereifiliale, o. ä.    |
| ggf. Kindertagesstätte  | gebietsverträglich        |

## 2 Anlagen

Anlage vom 29.04.2021, Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde

Anlage vom 05.05.2021, Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde

Anlage vom 09.05.2021, Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Anlage vom 18.06.2019, Baugrunduntersuchung, Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried

