



BEBAUUNGSPLAN PARKSTADT ENGELHALDE KEMPTEN

Planungs- und Bauausschuss
16.03.2023

H|G Architekten BDA Partnerschaft mbB

Katharinenstraße 29, 72072 Tübingen, E-Mail: architekten@haehnig-gemmeke.de, T: 07071 7956-0

PLANUNGSPROZESS BIS HEUTE



VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN SEPTEMBER 2022

1. PLANZEICHNUNG

WA 1	GRZ 0,4	WA 2	GRZ 0,4	MU 1	GRZ 0,45	MU 2	GRZ 0,5	MU 3	GRZ 0,4	SO 1	GRZ 0,7	SO 2	GRZ 0,55	SO 3	GRZ 0,75
Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild		Zahl der Geschosse s. Flächenschild	
EFH	max. GH s. Flächenschild														
o	FD	a	FD	a	FD	a	FD	o	FD	a	FD	a	FD	a	FD



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - ☐ Allgemeines Wohngebiet
 - ☐ Urbane Gebiete
 - ☐ Sonstige Sondergebiete

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse des Hochbaus, hier
- EFH maximale Erdgeschossehöhenabstände, ab ... m NHK
- max. GH maximale Gebäudehöhe, ab ... m

2.1.3 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- + Absteigende Bauweise
- Baugrenze
- TA Teil der Absteigenden

2.1.4 Verkehrsflächen

- ☐ öffentliche Verkehrsfläche
- ☐ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
 - PLATZ Platz
 - Verkehrshilflicher Bereich
- ☐ Parkfläche F&R Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einleitendes Teilgelenk Querungsweg

2.1.5 Grünflächen

- ☐ öffentliche Grünfläche
- ☐ private Grünfläche
- ☐ Spielplatz

2.1.6 Flächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzender Baum, Pflanzbreite (Grz) 1-7, Textliche Festsetzungen § 18
- zu erhaltender Baum, Pflanzbreite (Grz) 2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Decken

2.1.7 Sonstige Festsetzungen

- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ☐ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- ☐ Umgrenzung von Flächen für Naturerlebnisse, hier Teilgelenk Sträßchen
- ☐ mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen (GR,F,LR)
- ☐ Lärmschutzmaßnahme (gemäß § 17)

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- FD Flachdach

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

2.4 Hinweise

- ☐ Verkehrs Begünstigt
- ☐ vorhandene Gebäude Nebengebäude
- ☐ gestrichelte Gebäude
- ☐ vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
- ☐ Straßen- und Wegbegrenzung, topografische Grenzen
- ☐ Bepflanzung, hier 10 m

Nutzungshäufigkeit

- ☐ Art der baulichen Nutzung
- ☐ Grundflächenzahl
- ☐ Zahl der Vollgeschosse
- ☐ maximale Erdgeschossehöhenabstände
- ☐ maximale Gebäudehöhe
- ☐ Bauweise
- ☐ Deckenart

3. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Auftragsschreiben:
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss wurde im Anzeiger vom 10.08.2022 ersichtlich bekannt gemacht.

Fürzeitliche Zielsetzung

Die fürzeitliche Umzeichnung der Baulinien und sonstigen Trägere öffentlicher Straße erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 16.11.2022.

Die fürzeitliche Umzeichnung der Baulinien und sonstigen Trägere öffentlicher Straße erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 16.11.2022.

Stadt Kempten (Allgäu), 04.10.2022

Thomas Kieckhefer
Oberbürgermeister

Grundlage für die
Frühzeitige Beteiligung
im Zeitraum vom
17.10.2022 bis 02.12.2022



Kempten Allgäu

Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“

Im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engerthapens, westlich des Schumacherwegs, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

Plan-Nr.	567	Maßstab	1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtbauamt	Datum	28.07.2022 22.09.2022
Bebauungszeichnung	Planungsbezeichnung			Verfahrensvermerk		
i.A.				Vorentwurf		

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Kempton^{Allgäu}

Stadt Kempton (Allgäu)

**Bebauungsplan
„Parkstadt Engelhalde“**

Abwägung

16.03.2023

**Abwägung der Stellungnahmen zur freiwilligen
frühzeitigen Beteiligung**

Frühzeitige Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB
sowie der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 02.12.2022

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben/ E-Mail vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
Dienststellen				
1	Amt 18 Wirtschaft und Stadtentwicklung	-		
2	Amt 18.2 Liegenschaften	-		
3	Amt 66 Amt für Tiefbau und Verkehr	-		
4	Amt 52 Amt für Jugendarbeit	-		
5	Amt 37 Amt für Brand und Katastrophenschutz	21.10.2022	x	
6	Referat 5 Inklusionsbeauftragte	-		
7	Referat 5 Jugend-, Schul- und Sozialreferat	-		
8	Amt 35 Untere Naturschutzbehörde	17.11.2022	x	
9	Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde	02.12.2022	x	
10	Amt 35 Untere Wasserrechtsbehörde	17.11.2022	x	
11	Amt 35 Untere Bodenschutzbehörde	16.11.2022	x	
12	Amt 60 Untere Bauaufsichtsbehörde	-		
13	Amt 60.1 Allgemeine Bauverwaltung	17.10.2022		x
14	Amt 60.2 Bauordnung	07.11.2022	x	
15	Amt 60 Untere Denkmalschutzbehörde	17.11.2022	x	
16	Stadtjugendring	-		
Verbände				
17	Handwerkskammer für Schwaben	18.10.2022		x
18	Handelsverband Bayern Der Einzelhandel e.V. Bezirk Schwaben	-		

19	Bund der Selbständigen Deutscher Gewerbeverband	-		
20	Industrie- und Handelskammer Schwaben Regionalgeschäftsstelle Allgäu, Büro Kempten	10.11.2022	x	
Träger öffentlicher Belange				
21	Regierung von Schwaben -Höhere Landesplanungsbehörde-	23.11.2022	x	
22	Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)	18.11.2022	x	
23	Staatliches Vermessungsamt	-		
24	Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)	03.11.2022	x	
25	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ	-		
26	Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau, Bereich Hochbau	31.10.2022		x
27	Regionaler Planungsverband Allgäu	15.11.2022	x	
28	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft	18.10.2022	x	
29	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	16.11.2022	x	
30	Kemptener Kommunal Unternehmen Abteilungen Wasser und Abwasser	-		
31	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23	21.10.2022	x	
32	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	16.11.2022	x	
33	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU	16.11.2022	x	
34	Deutsche Post AG BIC Süd-Ost	-		
35	Amprion GmbH	19.10.2022		x
36	Allgäuer Überlandwerk GmbH Abteilung Netze und Anlagen	26.10.2022	x	
37	Elektrizitätswerk GmbH & Co.KG Herrn Josef Schäffler	-		
38	Erdgas Kempten – Oberallgäu GmbH	-		
39	Amt für ländliche Entwicklung Krumbach (Schwaben) (ALE)	-		
40	ZAK-Abfallwirtschaft GmbH	-		

41	Abwasserverband Kempten	-		
42	Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu	02.11.2022		x
43	Kemptener Verkehrsbetriebe- und Beteiligungs GmbH & Co.KG (KVB) mona GmbH	-		
44	Mobilitätsgesellschaft für den Nahverkehr im Allgäu	-		
Sonstige				
45	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe KE/OA	-		
46	Stadttheatropfeger	-		

II. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben

Lfd. Nr.	Private / BürgerInnen	Stellungnahme mit Schreiben/ E-Mail vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
Private/ BürgerInnen				
1	BürgerIn 1	13.11.2022	x	
2	BürgerIn 2	13.11.2022	x	
3	BürgerIn 3	15.11.2022	x	
4	BürgerIn 4	18.11.2022	x	

// insgesamt **46** Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben

// davon Rücklauf von **23** Behörden und TÖBs, davon **13** abwägungsrelevante Stellungnahmen

// **4** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB

// nicht-abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von folgenden Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Amt 60.1 Allgemeine Bauverwaltung
- Amt 35 Untere Bodenschutzbehörde
- Handwerkskammer für Schwaben
- Industrie- und Handelskammer Schwaben Regionalgeschäftsstelle Allgäu, Büro Kempten
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23
- Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau, Bereich Hochbau
- Amprion GmbH
- Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU

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

Ergänzungen **Hinweise** im Bebauungsplan:
Altlasten, Abwasserbeseitigung,
Überflutungsnachweis, Wasserversorgung,
Wertstoffinsel, Bodenschutz, Schallschutz,
Denkmalschutz, Geothermie, Artenschutz

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



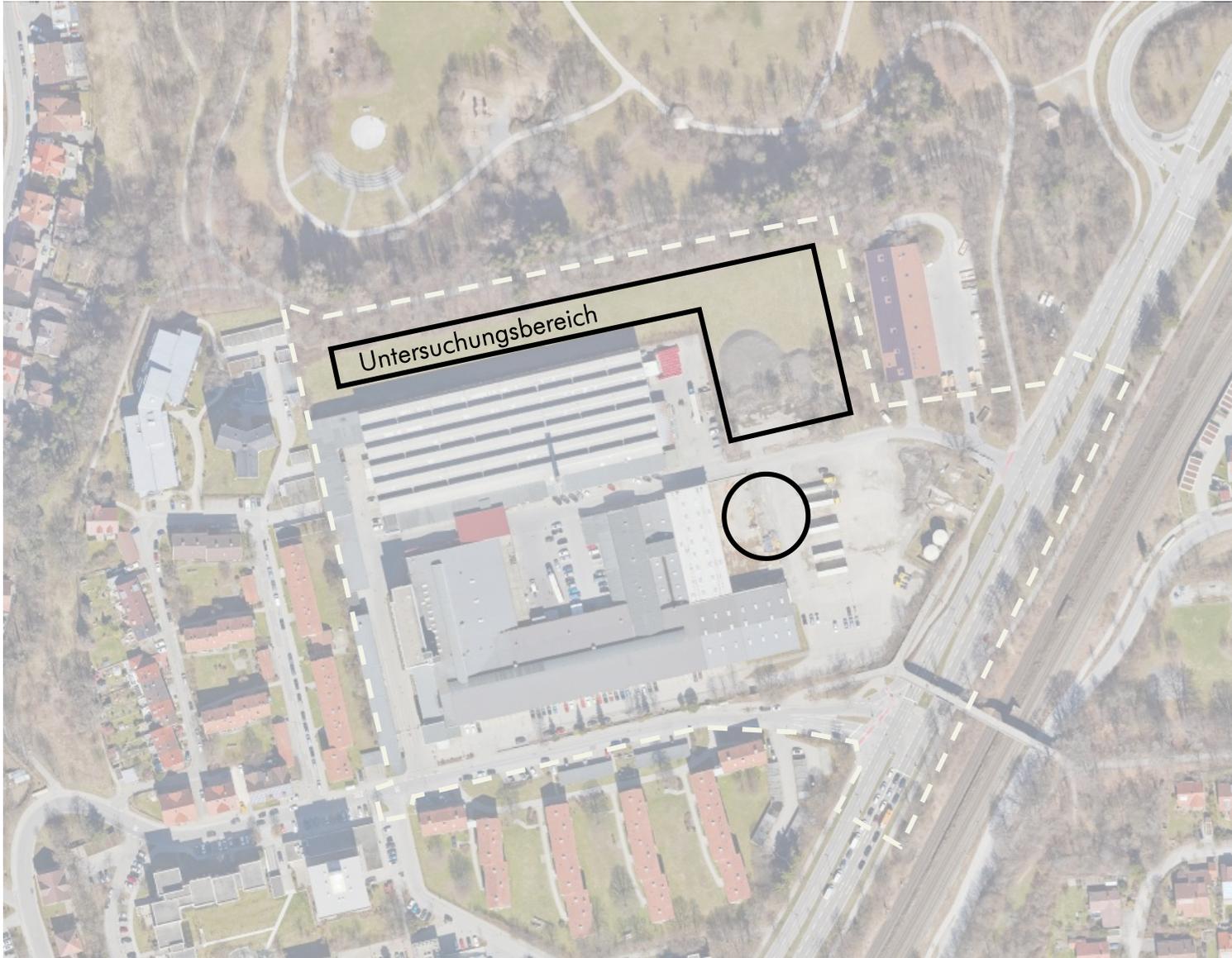
// Stellungnahme Amt 37 – Amt für Brand- und
Katastrophenschutz

Beeinträchtigung der Anleiterbarkeit der Gebäude
(Bäume)

→ entsprechende Aufstellflächen und Zufahrten für
Rettungskräfte wurden bei der Freianlagenplanung
berücksichtigt und die dafür erforderlichen
Maßnahmen in den grünordnerischen
Festsetzungen aufgenommen:

- von festgesetzten Baumstandorten kann in
begründeten Fällen (z.B. aufgrund von
Feuerwehrlflächen) abgewichen werden

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Amt 60 – Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stadtarchäologie Kempten sowie das BLfD haben der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG unter den im Anhang befindlichen Auflagen und Hinweisen zugestimmt

- Im Herbst/Winter 2022 wurden archäologische Voruntersuchung durchgeführt:
 - In den Sondagen wurden bis in eine Tiefe von ca. 80 cm (Grünfläche) bzw. 180 cm (Parkplatz) **keine** archäologischen Befunde angetroffen.
 - Da durch die Voruntersuchungen die Zieltiefe der Baumaßnahme nicht erreicht wurde und nur ein kleiner Ausschnitt des großflächigen Areals untersucht wurde, sind weitere Bodeneingriffe mit den denkmalpflegerischen Behörden abzustimmen.
- Eine denkmalpflegerische Begleitung soll wie abgestimmt erfolgen

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



Naturschutzfachbeitrag zum
Bebauungsplan
„Parkstadt Engelhalde“ in Kempten



§ 16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

M1 - Gebäudeabrisse außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei notwendigen Gebäudeabbrissen wie folgt vorzugehen:

1. Abbruch der äußeren Gebäudehüllen im Zeitraum 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen.
2. Gebäudeabbrucharbeiten, die zwingend auch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse oder des Hausrotschwanzes erfolgen müssen, sind nach vorheriger Inspektion der Gebäude auf Quartiere möglich, wenn diese Quartiere unmittelbar nach der Inspektion verschlossen werden.
3. Sofern ein Teilabbruch möglich ist, sind Dach- und Fassadenelemente, die ein Quartierpotenzial aufweisen zu den unter 1. genannten Zeiträumen abzunehmen. Anschließend kann der Abbruch des restlichen Gebäudes auch während der Aktivitätsphase von Fledermäusen und des Hausrotschwanzes erfolgen.

M2 - Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

M3 - Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde Fassaden und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den dem Gehölzbestand des angrenzenden Parks zugewandten Fassaden zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Es sind reflexionsarme Gläser zu verwenden, verspiegelte Gläser und Fassadenelemente sind ausgeschlossen.

Reflexionsarm sind z.B. handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Es können auch flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

// Stellungnahme Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde

Besonderer Artenschutz

→ Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde abgeschlossen und deren Inhalte in den Bebauungsplan integriert

→ Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

M1 - Gebäudeabrisse außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln

M2 - Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

M3 - Vogelkollisionsschutz

M4 - Ausbringen von Quartierhilfen für Vögel

M5 - Beschränkung der Beleuchtung

→ Weitere Empfehlungen:
Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten an neuen Gebäuden

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Amt 35 – Untere Naturschutzbehörde

Baumschutz: Bilanzierung Fällung/ Neupflanzung

→ Für die bereits erfolgte Rodung von 12 geschützten Bäumen werden 14 Ersatzpflanzungen I. Ordnung gepflanzt. Für die noch ausstehende Rodung von 8 geschützten Bäumen erfolgen 8 Ersatzpflanzungen I. Ordnung.

→ Insgesamt werden 32 Bäume gerodet und ca. 165 Bäume neu gepflanzt

→ siehe Grünordnungsplan

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Amt 35 – Untere
Wasserrechtsbehörde und
Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)

Ableitung Niederschlagswasser

→ Niederschlagswasserkonzept wurde erstellt:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über **Flächenversickerung** dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen
- Unverschmutztes Niederschlagswasser, wo möglich, **durch offene Rückhaltung** sowie **technische Einrichtungen** zwischenspeichern, halten und gedrosselt ableiten
- „Grüner Korridor“: **Retentions- und Versickerungszone** als Mulden-Rigolen-System
- Für Starkregenereignisse sind **Notüberläufe an das Rohrleitungssystem** der Niederschlagswasserableitung zulässig

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Amt 35 – Untere Immissionsschutzbehörde

→ Textliche Festsetzungen wurden in Abstimmung mit ulB ergänzt:

- Lärmpegelbereiche/ erforderlicher passiver Schallschutz
- Anforderungen für Nahversorger, Quartiersgarage und Wertstoffhof
- Anforderungen für Tiefgaragenzufahrten

→ Aktive Schallschutzmaßnahmen würden nur geringfügige, nicht spürbare Geräuschminderung erzielen, daher architektonische Schallschutzmaßnahmen (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) zu bevorzugen

→ Planzeichen (passive Lärmschutzmaßnahme) wurde im Plan sichtbar ausgeweitet

▲▲ Lärmschutzmaßnahme (passiv): Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzungen § 18)

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft

Baumwurfgefahr durch im Gelände tieferliegende
Bäume (waldartige Strukturen) im angrenzenden
Landschaftspark

→ Waldartige Strukturen befinden sich außerhalb
des Geltungsbereichs. Die festgesetzte Grünfläche
gewährleistet diesen Abstand von mind. 15 m
zwischen der geplanten Bebauung und den im
Gelände tieferliegenden Bäumen

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Allgäuer Überlandwerk GmbH -
Abteilung Netze und Anlagen

Trafostandort

→ In enger Abstimmung wurde ein Trafostandort
zur Stromeinspeisung im Bereich des
Wertstoffhofs festgesetzt

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Polizeiinspektion Kempten (Allgäu)

Verkehrsunfallauswertung und Signalisierung der Einmündung Schumacherring/ Parkstadt

- Leistungsfähigkeit wurde geprüft (Verweis auf Verkehrsgutachten, modus consult):
 - Aus diesem Sachverhalt kann abgeleitet werden, dass der Knotenpunkt aus verkehrlicher und verkehrstechnischer Sicht auch zukünftig als funktional eingestuft werden kann
 - spätere Ertüchtigung der unsignalisierten Einmündung zu einer Lichtsignalanlage ist grundsätzlich möglich

Verkehrsberuhigte Bereiche und Parkbereiche

- Besucherstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen vorhanden

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Polizeiinspektion Kempten
(Allgäu)

Sicht an Ausfahrten Leonhardstraße
(Sichtbehinderung)

→ Keine Notwendigkeit von Sichtdreiecken, da:

- Straßen innerhalb des Plangebiets verkehrsberuhigt
- Leonhardstraße Zone 30
- Höhenbeschränkung von Sichtfeldern bereits Inhalt des Bebauungsplans (an den Einmündungsbereichen sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs, der die Sicht behindert, freizuhalten)
- Umgestaltung der Leonhardstraße in Planung, welche den motorisierten Verkehr künftig entschleunigt, z.B. durch Straßenverengungen

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Regionaler Planungsverband
Allgäu

Freihalten von überwiegend eigengenutzter
Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen)

→ Es entsteht keine Verknappung des Wohnraums
in der Stadt Kempten durch Freizeit- und
Zweitwohnungen

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB



// Stellungnahme Deutsche Bahn AG - DB
Immobilien Region Süd

Beteiligung Eisenbahn-Bundesamt

→ Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor, da keine
Flächen der Deutschen Bahn AG im
Geltungsbereich enthalten sind. Eine
Beteiligung der EBA ist daher nicht notwendig

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BauGB

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt:

WA 1-2 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

MU 1-3 – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Einzelhandelsbetriebe werden auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente und in Summe einer maximalen Gesamtverkaufsfläche im MU 1 auf 75 m² und im MU 2 auf 150 m² beschränkt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im MU 1-3 und Einzelhandelsbetriebe im MU 3 in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

SO 1 – Sonstiges Sondergebiet „Urbane Nutzung mit Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² (Vollsortimenter mit anteilig max. 15% Non-Food-Artikeln). Zusätzlich darf dieser durch kleinteilige Angebote (3x 50 m²) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf

7

- Sanitätswaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Blumen/ Floristik

Innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der Kemptener Sortimentsliste (EHK Kempten 2019) sind ausgeschlossen.

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

SO 2 – Sonstiges Sondergebiet „Quartiersgarage“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Garagengebäude (Parkhäuser) und Garagengeschosse,
- Tiefgaragen,
- Elektrotankstellen,
- mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben-/ Infrastruktureinrichtungen (z.B. Technikräume, öffentliche Toiletten, etc.),
- gebäudeintegrierte Trafostation.

SO 3 – Sonstiges Sondergebiet „Quartiersauftakt – Büro-, Gewerbe- und Handelsnutzung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

Geschäfts- und Bürogebäude

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment und in Summe einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 300 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

// Stellungnahme Regierung von Schwaben –
Höhere Landesplanungsbehörde

Zulässige Verkaufsflächen

→ Verkaufsflächenobergrenzen und Beschränkung
des Sortiments in den MU und SO, um
Einzelhandelsagglomeration auszuschließen

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 Abs. 1 BauGB



// Stellplatzsetzung Kempten

→ Der angesetzte Stellplatzschlüssel entspricht dem geltenden Recht und ist auf ein realistisches Mindestmaß reduziert.

// Fahrradstellplätze

- 1** → feste Anzahl an öffentlichen F-ST innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Mobilitätsdrehscheibe“ (je mind. 20 ST) sowie im Bereich des „Kreativquartiers“ (mind. 15 ST) festgesetzt
- Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen zu F-ST in TGs getroffen werden

// Energiekonzept

- ausführliche Fachgutachten des Ing.-Büros Hausladen wird als Information dem Bebauungsplan beigelegt
- Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen zum Energiekonzept getroffen werden

ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 Abs. 1 BauGB



- 2 // Grünordnerische Festsetzungen**
- grünordnerischen Themen Bestandteil des Bebauungsplans
 - Westfassade der Quartiersgarage ist zu begrünen
 - extensive und zum Teil intensive Begrünung der Flachdächer wird vorgeschrieben
 - Steingärten werden auf ein Maximum pro Baufeld (5 %) begrenzt
- // Sozialwohnungen**
- Als Grundlage für eine gemischte, gesunde Sozialstruktur auf Quartiersebene soll nach dem **Kemptener Modell** ein Gebäude- und Wohnungsgemeinschaft entstehen, das verschiedene Zielgruppen berücksichtigt
 - Im Rahmen eines Bebauungsplans können keine Festsetzungen zum Wohnungsmix getroffen werden
- // bauliche Dichte**
- Die angestrebte bauliche Dichte erlaubt eine hohe Ausnutzung

BEBAUUNGSPLANENTWURF - WEITERENTWICKLUNG



// Gebäudehöhen
Die Erdgeschossfußboden- und Bezugshöhen wurden ergänzt.

BEBAUUNGSPLANENTWURF - WEITERENTWICKLUNG



- 1 // Bauweise**
Die Gebäude des SO2/3 sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- 2 // Wertstoffinsel**
Im Bereich des Wertstoffhofs ist eine Wertstoffinsel gesichert.

BEBAUUNGSPLANENTWURF - WEITERENTWICKLUNG



// Tiefgaragen-Zufahrtsbereiche
Definition der TG-Zufahrtsbereiche;
Platz und mittlerer Korridor werden freigehalten

BEBAUUNGSPLANENTWURF - WEITERENTWICKLUNG



- 1** // Geh-, Fahr-, Leitungsrechte
Ergänzung notwendiger GR,FR,LR in enger
Abstimmung mit KKK
- 2** // Anlieferungszone Nahversorger mit
Wendehammer
in Abstimmung mit dem Tiefbauamt

BEBAUUNGSPLANENTWURF



// Planzeichnung

// Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften Teil I

// Begründung Teil II

Anlagen:

- Grünordnungsplan	vom	21.02.2023
- Gutachten – Schalltechnische Untersuchung	vom	29.07.2022
- Gutachten – Verkehrstechnische Untersuchung	vom	01.08.2022
- Gutachten – Naturschutzfachbeitrag	vom	06.02.2023
- Gutachten – Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung	vom	02.09.2022
- Gutachten – Schadstoffuntersuchung im Untergrund	vom	21.10.2021
- Gutachten – Geotechnischer Bericht	vom	10.10.2019
- Vorbetrachtung - Energieversorgungskonzepte	vom	15.09.2022

1. PLANZEICHNUNG

WA 1 GRZ 0,4 Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb o FD	WA 2 GRZ 0,4 Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD	MU 1 GRZ 0,45 Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD	MU 2 GRZ 0,5 Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD	MU 3 GRZ 0,4 Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb o FD	SO 1 GRZ 0,7 Neuordnung Zahl der Geschosse s. Planenschrieb EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD	SO 2 GRZ 0,55 Quarree EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD	SO 3 GRZ 0,75 Biotop EFH max. GH s. Plan- einschrieb a FD
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------



2. PLANRECHNERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - ☐ Allgemeine Wohngebiete
 - ☐ Urbane Gebiete
 - ☐ Sonstige Sondergebiete
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse
 - EFH Erdgeschosses/Überdachte, z.B. 701,50 m; NHN ± 30 cm Unter-/Überschreitung
 - max. GH max.maximale Gebäuhöhe, z.B. 14,00 m

- 2.1.3 Bauweise, Bauformen, Baukörper
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Tiefe der Abstandsflächen

- 2.1.4 Verkehrsflächen
 - ☐ öffentliche Verkehrsfläche
 - ☐ öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
 - PLATZ: Platz Verkehrsbehinderter Bereich
 - MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE: Mobilitätsdrehscheibe
 - ☐ Parkplatz F+R Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einleitbereich Teilanlage/Quartieranlage
 - Anfahrtszone Neuvernetzung

- 2.1.5 Grünflächen
 - ☐ öffentliche Grünfläche
 - ☐ private Grünfläche
 - ☐ Spielplatz
 - ☐ Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regenerierung des Wasserhaushalts, hier Regenwasserfläche

- 2.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - ☐ zu pflanzender Baum-, Pflanzgebiete (pfl) 1, 2, textliche Festsetzungen § 19
 - ☐ zu erhaltender Baum-, Pflanzgebiete (erh) 2
 - ☐ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (pfl) 1

- 2.1.7 Sonstige Festsetzungen
 - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ☐ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
 - ☐ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Teilanlage/ Spielplätze mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu bestehenden Flächen (GR,FR,LR)
 - ☐ Umweltschutzmaßnahme (passiv): Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (textliche Festsetzungen § 18)
 - ☐ Versorgungsfläche, hier Trafostation

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- FD Flachdach

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

- 2.4 Hinweise
 - ☐ Verkehrsbegleitgrün
 - ☐ vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
 - ☐ geplante Gebäude
 - ☐ vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - ☐ Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
 - ☐ 15,00 m Bepflanzung, hier 15 m
 - ☐ Verkehrsinsel

Nutzungskategorie	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenanteil
☐	Fußgängerzone	Zeit der Nutzung
	Bauweise	maximale Gebäuhöhe in Meter (m)
☐	Bauweise	Dachform

- ☐ geplante Höhen der Oberkante der Verkehrsflächen in o. NHN als Höhenbezugspunkte, hier 700,50

3. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufhebungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 05.08.2022 erteillich bekannt gemacht.

Erklärtes Zielsetzung
Die frühzeitige Umzeichnung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022.

Die frühzeitige Umzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 02.12.2022.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 15.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2023 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2023 bis 15.05.2023.



Kempten Allgäu

Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumachergrün, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

Nummer	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu)	Datum
567	1:500	Stadtplanungsamt	28.03.2022
Bebauungsplanzeichnung		22.09.2022	
Planungszeichnung		16.05.2023	
Verfahrensvermerke		Entwurf	