

Stadt Kempten (Allgäu)

5. Änderung zum Bebauungsplan Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer

im Bereich zwischen Hieberstraße und Fußweg zum Hoefelmayr-Park

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

07.11.2006 / 06.02.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung.....	1
2.1	Festsetzungen.....	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB.....	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans.....	2
	§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 5 Art der baulichen Nutzung	2
	§ 6 Maß der baulichen Nutzung	2
	§ 7 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	3
	§ 8 Tiefgarage, Stellplätze.....	3
	§ 9 Verkehrsflächen	3
	§ 10 Grünordnung	3
	§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	4
	§ 12 Dächer	4
	§ 13 Fassadengestaltungen	4
	§ 14 Einfriedungen	4
	§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern	4
5	Begründung	4
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
	FNP / LP	4
5.2	Plangebiet.....	5
	Lage / Größe.....	5
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	5
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Tiefgarage.....	6
	Immissionsschutz / Altlasten	7
	Ver- und Entsorgung	7

5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung.....	8
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
	Grünordnung.....	8
5.5	Kenndaten der Planung	8

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

3 Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 5. Änderung des Bebauungsplans Hoefelmayr-Park /Franzosenbauer im Bereich zwischen Hieberstraße und Fußweg zum Hoefelmayr-Park als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 10.05.2005 (BGBl.I S. 1224).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich Zwischen der Hieberstraße und dem Fußweg zum Hoefelmayr-Park. Das Grundstück ist Teil einer Seniorenwohnanlage auf dem Flurstück 2466/13 und umfasst eine Fläche von 0,73 ha.

§ 2 Bestandteile

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 07.11.2006. / 06.02.2007.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer“ treten im Geltungsbereich der 5. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer (rechtswirksam seit dem 26.08.1974) außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayr-Park/ Franzosenbauer“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO, sodass eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Ansatz:

Die Grundflächen von Tiefgaragen, deren Oberflächen erdüberdeckt und begrünt werden.

Geschossflächenzahl GFZ

In Geschossen die kein Vollgeschoss sind, werden die Flächen von Aufenthaltsräumen und zu ihnen gehörender Treppenräume gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht mitgerechnet

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

+ P Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse kann durch ein zusätzliches Penthausgeschoss erhöht werden.

+ U Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse kann durch ein Untergeschoss als Vollgeschoss im Hangbereich ergänzt werden.

§ 7 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

Im Änderungsbereich gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

§ 8 Tiefgarage, Stellplätze (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche TGA ist eine Tiefgarage zulässig. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche St sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche zulässig.

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

Der in der Planzeichnung in Ost-West-Richtung führende Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Vor den Häusern Hieberstraße 2 und 4 dürfen Versorgungsfahrzeuge den Weg nutzen.

§ 10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich:

Entlang des nördlichen Fußweges sind hochstämmige heimische Laubbäume als Ersatz für die durch die Baumaßnahme abgängigen Bäume anzupflanzen.

Es sind keine Heckenpflanzungen zulässig.

§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstwert festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Höhenlage über Normal Null) bezieht sich auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform:

Im gesamten Änderungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

Dachbegrünung

Die Oberfläche der Tiefgarage ist zu begrünen.

Das Flachdach des Baukörpers, der mit einem Vollgeschoss und Untergeschoss (I und U) errichtet werden darf, ist ebenfalls zu begrünen.

Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Aufbau (Drain- und Vegetationsschicht) von mindestens 12 cm Höhe aufzutragen.

§ 13 Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Eine grelle Farbgebung der Fassade und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

§ 14 Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern

Die Höhenlage und Topographie des Grundstücks ist an den bestehenden Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern sind auf den Nachbargrenzen nicht zulässig.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) an dem eingeschossigen Gebäude zulässig.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll zukünftig die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim erfolgen.

Der Landschaftsplan folgt den zukünftigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch zeichnerische Darstellung der Baugrenze bestimmt.

Für das Gebäude Hieberstraße 6 sind vier Vollgeschosse plus ein Penthouse festgesetzt. Für die Hieberstraße 2 und 4 sind ebenfalls vier Vollgeschosse und für den nördlichen und südlichen Gebäudeteil jeweils drei Vollgeschosse mit einem Penthouse festgesetzt.

Für die Ausnutzung des Grundstückes galten bisher die Höchstgrenzen der BauNVO von 1968 mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5.

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.

Für die Unterbringung der benötigten Stellplätze ist eine großzügige Fläche bis an den nördlichen Fußweg für eine Tiefgarage ausgewiesen. Die Tiefgarage ist auf dem Flurstück hinter der Hieberstraße 6 bisher nicht gebaut worden.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer wird begrenzt durch die Hieberstraße im Süden und den Fußweg zum Park entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Seniorenwohnanlage und hat eine Fläche von ca. 0,73 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Änderungsbereich erreicht im Mittel eine Höhe von 740 m ü. NN. Im Nordosten liegt der Fußweg ca. 2 m darüber und fällt dann bis zur westlichen Gebäudekante der Hieberstraße 6 auf 739 m ü. NN ab. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Hauses liegt bei 741,60 m ü. NN. In dieser Höhenlage soll auch das Vollgeschoss errichtet werden.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Änderungsbereiches liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Der seit dem 26.08.1974 rechtswirksame Bebauungsplan wurde entsprechend den Festsetzungen umgesetzt. Lediglich der Bau einer Tiefgarage wurde auf diesem Grundstück nicht realisiert, da zum Haus Hieberstraße 1 eine Tiefgarage gehört, die den Stellplatzbedarf mit abdeckt.

Durch den erhöhten Bedarf an Heimplätzen, insbesondere für Demenzkranke, ergibt sich für die Seniorenwohnanlage die Forderung nach einer Erweiterung

der vorhandenen Bausubstanz. Da der Bebauungsplan weder in der Höhe noch in der Fläche Spielraum für das Vorhaben bietet, soll der Bebauungsplan geändert werden indem das Baufeld erweitert wird.

Insbesondere der Schutz des weitläufigen Hoefelmayr-Parks ist zu beachten. Ein mehrgeschossiges Gebäude wurde bereits 1990 abgelehnt, da dieser Bau die freie Sicht beeinträchtigt hätte.

Mit dem geplanten eingeschossigen Erweiterungsbau wird die Sicht in den Park für die Bewohner des Erdgeschosses eingeschränkt.

Das neue Gebäude wird ca. 3,50 m hoch sein und soll komplett begrünt werden.

Städtebaulich ist diese Erweiterung vertretbar, da in diesem Abschnitt der Hoefelmayr-Park nicht einsehbar ist durch die bestehende Hecke entlang des nördlichen Fußweges.

Die geänderten Anforderungen an ein Altenheim sind innerhalb der ursprünglichen Baugrenzen nicht zu realisieren, zumal auch die geänderte Altersstruktur der Bevölkerung nach zusätzlichen Heimplätzen verlangt und diese zukünftig wirtschaftlich oft nur an bestehenden Standorten angeboten werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bisherige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO bleibt erhalten und wird in die 5. Änderung übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die bereits gebauten Häuser entspricht der ursprünglichen Festsetzung. Lediglich im Bereich des Hauses Hieberstraße 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV erhöht, so dass das bisherige Penthouse geringfügig erweitert werden könnte, ohne die Geschossigkeit zu verändern.

Für den Erweiterungsbau wird ein Vollgeschoss mit einem dazugehörigen Untergeschoss festgesetzt. Da die Gebäude alle ein Flachdach erhalten müssen, sind weitere Höhenfestsetzungen nicht erforderlich.

Die Grund- und die Geschossflächenzahl wird an die zur Zeit gültige BauNVO von 1990 angepasst. Die GRZ darf 0,4 erreichen und die GFZ wird neu auf 1,2 erhöht, um den geänderten Anforderungen an die Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes gerecht zu werden.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und können dabei aber eine Gesamtlänge von mehr als 50 m erreichen.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Tiefgarage

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Hieberstraße und benötigt keinen weiteren Ausbau der vorhandenen Anlagen.

Die im Plan ausgewiesenen Fußwege zum Hoefelmayr-Park (Ost-West- und Nord-Süd-Richtung) waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Fußwege festgesetzt.

Da bisher aber eine öffentliche Widmung dieser Fußwege nicht erfolgte und die Stadt zwar Eigentümerin des Flurstücks 2466/15 ist, der auf Flst. Nr. 2466/13 nach Süden führende Fußweg sich aber in privatem Eigentum befindet, wäre für eine öffentliche Widmung auch ein Erwerb dieses Weges erforderlich. Die-

ser Weg verläuft unmittelbar parallel zum öffentlich gewidmeten Vindelicierweg, führt zu den Häusern Hieberstraße 2 und 4 der Seniorenwohnanlage und wird bisher als Privatweg von den Eigentümern unterhalten. Für das öffentliche Wegenetz innerhalb des Hoefelmayr-Parks sind der Erwerb und eine öffentliche Widmung dieses von Nord nach Süd führenden Weges nicht erforderlich, da er unmittelbar parallel zum Vindelicierweg verläuft.

Die Ausweisung eines Privatweges mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit wäre im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht auszuweisen gewesen und würde keine Vorteile gegenüber der Ausweisung als „private Verkehrsfläche“ ergeben. Durch die Ausweisung als „private Verkehrsfläche“ werden sich keine Nachteile für die Nutzer und Eigentümer ergeben.

Der im Norden des Grundstücks von Ost nach West verlaufende Weg befindet sich im Besitz der Stadt Kempten (Allgäu) und ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg dargestellt. An dieser Kennzeichnung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nichts verändert.

Die für den Erweiterungsbau der Wohnanlage erforderlichen Stellplätze werden auf der neu ausgewiesenen Fläche dafür oberirdisch angelegt. Öffentliche Besucherparkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus Hieberstraße 6.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Mit der Realisierung des Anbaus besteht auch die Möglichkeit die zulässige Tiefgarage herzustellen. Auch wenn mit dem geplanten Anbau keine Tiefgarage gebaut wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt auf der nicht bebauten Fläche eine Tiefgarage in deutlich reduzierter Größe hergestellt werden. Die Zufahrt wird dafür neben dem Haus Hieberstraße 6 neu festgesetzt, da der Bebauungsplan bisher nur eine gemeinsame Zufahrt mit dem Haus Hieberstraße 14 vorsah und dort bereits seit vielen Jahren eine separate Tiefgarage besteht.

Immissionsschutz / Altlasten

Auf den Änderungsbereich wirken keine Immissionen ein, die Festsetzungen zum Schutze der Bewohner erfordern.

Da auf dem Grundstück bereits eine Wohnbebauung existiert, ist davon auszugehen, dass keine Altlasten vorliegen oder nach der Aufstellung des Bebauungsplans hinzugekommen sind.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb des 5. Änderungsbereiches ist bereits eine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung mit allen Medien umgesetzt. Durch die 5. Änderung wird keine Neuerschließung erforderlich.

Anforderungen für die An- und Abfahrt schwerer Lösch- und Rettungsfahrzeuge wird für den Erweiterungsbau mit der Baugenehmigung abgestimmt.

Die geforderte Löschwasserversorgung für die bestehenden Gebäude ist für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage ebenfalls ausreichen.

Für den Erweiterungsbau ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf des DVGW Arbeitsblatt

405" nachzuweisen, die durch die Anordnung von genügend Überflurhydranten in einem Abstand bis 100 m von den Objekten an einer Ringleitung gewährleistet werden kann. Für die Löschwasserversorgung stehen in der Hieberstraße mehrere Überflurhydranten zur Verfügung. Ein Hydrant steht vor dem Haus Hieberstraße 6. Weitere Abstimmungen werden mit der Baugenehmigung erfolgen. Die Zufahrtsstraße weist die geforderte Mindestbreite von 6 m auf und besitzt auch eine Wendemöglichkeit.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes seitens des AÜW erfolgen.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Da auf der Fläche für die geplante Erweiterung der Wohnanlage bereits Baurecht für eine begrünte Tiefgarage vorliegt, deren Abgrenzung weit über das zukünftige Baufeld hinausgeht, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit für die vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bereits Planungsrecht für eine Tiefgarage besteht, ist keine Überprüfung und Neuberechnung eines Eingriffes in Natur und Landschaft vorzunehmen. Ein Ausgleich kann nicht gefordert werden.

Grünordnung

Entsprechend der bisherigen Festsetzung, dass die planungsrechtlich zulässige Tiefgarage begrünt werden muss, wurde für den geplanten eingeschossigen Anbau eine Dachbegrünung festgesetzt.

Auf dem Grundstück befinden sich in den Randbereichen nur wenige Bäume. Sollten diese mit der Überbauung gefällt werden, so sind zum Ausgleich neue Bäume entlang des nördlichen Fußweges anzupflanzen. Diese Bäume sollen hochstämmige Laubbäume sein, die mit ausreichendem Abstand zueinander angepflanzt werden und dabei den Blick auf das Grundstück nicht beeinträchtigen.

5.5 Kenndaten der Planung

Änderungsbereich	7.300 m ²
davon	
Reines Wohngebiet	6.732 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	330 m ²
privater Fußweg	237 m ²