

II. SATZUNG:

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 BauGB'98 i.V.m. mit der BauNVO'90, sowie nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in den derzeit geltenden Fassungen den Bebauungsplan „**Immenstädter Straße-Mitte**“ für den Bereich zwischen Hirschstraße, Alpenstraße und Rettungs- und Sozialzentrum als *Satzung*.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil I) im Maßstab 1:500 und den dazu gehörigen schriftlichen Festsetzungen (Teil II). Die Begründung (Teil III) einschließlich dem Verfahrensablauf ist beigelegt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nach § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Arten von Nutzungen Nr. 7 und 8 und Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1 Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Ansatz

- die Grundflächen von notwendigen Stellplätzen/Garagen einschließlich ihrer Zufahrten soweit ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt sind.
- die Grundflächen von unterirdischen Garagen und Nebenanlagen

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Festgelegt werden die maximalen Wandhöhen der einzelnen Bauteile bezogen auf das Erdgeschossrohfußbodenniveau in NN. Die genauen NN-Höhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Vor Baubeginn wird die genaue Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der Schnurgerüstabnahme grundsätzlich von der Stadt Kempten (Bauaufsicht) überprüft bzw. abgenommen. Dies gilt auch für Vorhaben nach Art 70 BayBO (Freistellungsverfahren)

§ 4

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Danach findet die Einhaltung der abstandsrechtlichen Vorschriften n. Artikel 6 Abs. 4 und 5 BayBO hier keine Anwendung. Aus städtebaulichen Gründen sind deshalb innerhalb des Plangebietes geringere Abstandsflächen als nach BayBO zulässig. Ein überschreiten der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. für Eingänge, Überdachungen, Balkone) ist zulässig.

§ 5

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung aller überörtlichen und örtlichen Versorgungsleitungen hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen

§ 6

MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN IM SINNE DES BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um die Lärmimmissionen entlang der Immenstädter Straße soweit zu reduzieren, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche größtmöglich vermieden werden, sind folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen gemäß Schallschutzgutachten der Fa. Tecum v. 20.03.2003

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist von der Südwestecke des Gebäudes Nr. 6 bis zur südlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über OK Gehsteig der Straße zu errichten (z. B. Erhöhung der vorhandenen Mauer). Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen und ist fugendicht an des Gebäude bzw. die nachstehend beschriebenen Wandscheiben anzuschließen. Bei einer Neuerrichtung der gesamten Lärmschutzwand ist die Westseite der Wand hoch schallabsorbierend zu verkleiden (Schallpegelminderung 8 dB).

- Südlich und nördlich des Gebäudes Nr. 6 sind in Verlängerung der westlichen Giebelwand mindestens 3 m lange Wandscheiben zu errichten. Die Wandscheiben können auch parallel nach Osten bis max. zu den ersten Aufenthaltsraumfenstern in der Süd- bzw. Nordwand versetzt angeordnet werden. Die Höhe der Wandscheiben muss mindestens die UK der Decke im OG1 des Gebäudes erreichen. Sollen im OG2 des Gebäudes Wohnungen untergebracht werden, müssen die Wandscheiben mindestens die Fußboden-OK im OG2 um 2,5 m überragen. Die Wandscheiben müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind fugendicht an des Gebäude bzw. die südliche Lärmschutzwand anzuschließen.

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- In der Westfassade von Gebäude Nr. 6, Westflügel (Kurzzeitpflege), ist die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen unzulässig.
- An folgenden Gebäuden / Fassaden ist die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Ruheräumen (Schlafzimmer) nur zulässig, wenn die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden:
 - Gebäude Nr. 5, Westseite im EG bis OG2, West- und Südseite im OG3.
 - Gebäude Nr. 6, Westflügel, Nord- und Südseite im OG2,
 - Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten.

6.3 Schalltechnische Nachweise

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8, zu bemessen und im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

§ 7

MASSNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Kempten folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

Die neu anzupflanzenden Bäume werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Bäume der Wuchsklasse I – Bäume über 15 m Endwuchshöhe
Größe der Baumscheibe min 3 m Durchmesser bzw. 6 m²
Min. Pflanztiefe 80 cm

Bäume der Wuchsklasse II – Bäume bis 15 m Endwuchshöhe
Größe der Baumscheibe min 2 m Durchmesser bzw. 4 m²
Min. Pflanztiefe 60 cm

Die genauen Standorte der Neuanpflanzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen z. B. bei Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen oder ähnlichem, als Ausnahme zugelassen werden. Die Artenauswahl ist den Standortbedingungen anzupassen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Alle Bäume und Sträucher sind so anzupflanzen und zu unterhalten, dass ihre natürliche Wuchsform erhalten und gesichert bleibt. Bei Wegfall oder Abgang ist sofort für eine entsprechende Neuanpflanzung zu sorgen.

Auf der geplanten Tiefgarage ist eine Substrataufbauhöhe von mindestens 60 cm, zum artgerechten Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Nachrichtliche Übernahmen

§ 8

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet befinden sich auf Flst. Nr. 2208 der Gemarkung Kempten Flächen, bei denen das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bekannt bzw. zu erwarten ist. Die genaue Lage und Kennzeichnung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen werden im Gutachten Nr. P30024 Kempten der Planungsgesellschaft Bodensanierung Homburg mbH vom Januar 2000 für die Deutsche Bahn AG beschrieben. Das Gutachten liegt dem Umweltamt vor.

Nach Art. 2 BayBodSchG wurde vom Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde aufgrund des Verdachts auf Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen eine Erstbewertung durchgeführt. Die Altlastfläche (Altstandort) wurde in das Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster), das nach 4.1.1.2 BayBodSchGVwV beim Landesamt für Umweltschutz geführt wird, aufgenommen. Die Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Kfz-Werkstatt Immenstädter Straße B-006126-044“ wird unter der Kataster Nr. 74300499 geführt. Bei Rückbau und Erdaushubarbeiten auf Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sind die Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ sowie die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu beachten.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ist als zuständige Kreisverwaltungsbehörde bei allen Verfahrensschritten des Bodenschutzrechts zu beteiligen und unmittelbar zu informieren. Insbesondere sind Planung und Durchführung von Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen.

Eine Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn durch ein Gutachten eines Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt wurde oder ein Sanierungskonzept im Sinne des § 2 Abs. (7) BBodSchG vorgelegt wird, das eine vorschriftsmäßige Entsorgung kontaminierter Erdreichs oder entsprechender Bausubstanz vor oder während der Durchführung der Baumaßnahme sicherstellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 Bayerische Bauordnung - BayBO)

BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele und Absichten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zur äußeren Gestaltung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, folgende Festsetzungen getroffen:

§ 9

DACHFORM, DACHNEIGUNG, FIRSTRICHTUNG

(Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gestaltung der Dachform ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Bei Satteldächern hat die Dacheindeckung aus roten, rotbraunen oder dunkelfarbenen Ziegelarten zu erfolgen.
Auf flach geneigten Dächern und Gauben sind zusätzlich Dachdeckungen in Uginox (Edelstahl verzinkt) oder Kupfer zulässig.
Nicht zugelassen sind jegliche großflächigen Zinkblechdeckungen.

§ 10

UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(Art 98 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 8 BayBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für notwendige Stellplätze beansprucht werden.

§ 11

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE

(Art 98 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Offene Stellplätze sind nur mit auf Dauer wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Dabei ist auf eine ausreichende Fugenbreite bei der Verlegung der jeweiligen Befestigungssysteme zu achten. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder ähnlichen wasserundurchlässigen Befestigungsmaterialien ist verboten.
Dies gilt nicht für Flächen, die für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Menschen geeignet sein müssen.

§ 12

GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

HINWEIS

Falls es zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück kommt ist folgendes zu beachten:
Das Versickern von Niederschlagswasser ist eine Gewässerbenutzung, die grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständiger Kreisverwaltungsbehörde bedarf.

Im Rahmen des Gemeingebrauchs kann davon abgewichen werden. Grundvoraussetzung ist, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Eine Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser muss sich auf Bereiche konzentrieren, in denen sickerfähiges Erdreich ansteht (kf-Wert 10-6 bis 10-3 m/s). Die zur Versickerung vorgesehenen Flächen müssen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden und geplanten Bebauung einhalten. Am Ort der punktförmigen Versickerung von Niederschlagswasser darf kein kontaminiertes Bodenmaterial anstehen.

III: BEGRÜNDUNG

1. VORHANDENE NUTZUNG / LEITZIEL

Das Grundstück des ehemaligen Omnibusbetriebshofes der Bahn an der Immenstädter Straße (Flst. Nr. 2208) wird einer neuen Nutzung zugeführt. Der städtebauliche Leitgedanke des Bebauungsplankonzeptes vom 05.08.1999 beinhaltet zum einen die Schließung der Baulücke und Fortführung der Raumkante entlang der Haupteinmündungsbereiche Immenstädter Straße und Alpenstraße. Das Maß der Bebauung soll sich durch eine größtenteils durchgängige Dreigeschossigkeit an die Umgebungsbebauung anpassen um eine gewisse Homogenität des Bereiches zu erreichen. Von der Art der baulichen Nutzung wird der Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Dies entspricht der Nutzung, wie sie entlang der Immenstädter Straße generell vorzufinden ist. Einzelhandelsgroßbetriebe und Vergnügungsstätten sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

2. PLANUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept ist in zwei übergeordnete Nutzungsbereiche gegliedert. Im Westen, gegenüber dem Fernmeldeamt, ist der Bau eines Geschäfts- und Bürogebäudes der Sozialbau vorgesehen.

Auf dem übrigen Gelände sind heilpädagogische Einrichtungen für den Verein der Körperbehinderten Allgäu e.V. geplant, wie der Bau eines Internates für Kinder der Astrid Lindgren Schule, Kurzzeitpflegeeinrichtungen für Kinder und Jugendliche incl. Wohngemeinschaften für junge Erwachsene, eine heilpädagogischen Tagesstätte und der Bau eines Nachsorgezentrums mit angeschlossenen Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Schädel-/Hirnverletzungen.

Die Grundstückfläche beträgt insgesamt 7.849 m². Diese wurde zu einem Anteil von 5.700 m² vom Verein für Körperbehinderte Allgäu e. V. in Kempten und mit einer Fläche von 2.149 m² von der Sozialbau Kempten GmbH erworben.

Als **erster Bauabschnitt** ist beabsichtigt die Kurzzeitpflege sowie das Internat, die Wohngemeinschaften für junge Erwachsene und das Zentrum für mobile Dienste zu erstellen.

Als **zweiter Bauabschnitt** ist die Erweiterung der heilpädagogischen Tagesstätte und das Nachsorgezentrum mit angeschlossenen Wohnmöglichkeiten für Menschen mit einer Schädel-/Hirnverletzung geplant.

Die Gebäude der heilpädagogischen Einrichtungen sind i.d.R. dreigeschossig mit Pultdach. Alle Baukörper orientieren sich von der Baumasse und der Höhenentwicklung her an der umliegenden Nachbarbebauung.

Das Büro- und Geschäftsgebäude an der Alpenstraße soll als viergeschossiges Gebäude mit Parkdeck im Untergeschoss und aufgesetztem Mansardengeschoss mit Flachdach ausgestaltet werden. Das Gebäude bildet damit den städtebaulichen Übergang zwischen dem massiven Verwaltungsgebäude der Telecom und den kleingliedrigeren Nutzungsabsichten des Vereins für Körperbehinderte.

Die sich durch die Anordnung der Gebäude auf dem Gelände entstehenden Innenhöfe werden begrünt und dienen der Erholung.

Aufgrund seiner Nutzungskonzeption und der baulichen Ausgestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude entspricht das vorgestellte Bebauungskonzept der Sozialbau damit den städtebaulichen Zielsetzungen vom 05.08.1999.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Zur Anpassung an die städtebaulichen Zielvorstellungen und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, wird der Bereich in der 33. FNP-Änderung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert und als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Behinderteneinrichtungen erfolgt über die Immenstädter Straße. Die Hauptverkehrsbewegungen der Bewohner finden früh morgens und abends statt, wenn die Behinderten zur Arbeit abgeholt werden und wieder zurückgebracht werden.

Eine Nebenerschließung über die Alpenstrasse entlang der nördlichen Grenze ermöglicht den Zugang zu den Wohngemeinschaften. Hier erfolgt ein Bustransfer zum Abholen der Jugendlichen mit drei Bussen früh morgens und drei Bussen abends. Die Erschließung über das Grundstück der Sozialbau wird mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Für den ruhenden Verkehr werden ca. 35 Stellplätze in Form einer Tiefgarage veranschlagt. Ferner sind ca. 8 oberirdische Stellplätze im Einfahrtsbereich zur Immenstädter Straße geplant. Durchfahrtmöglichkeiten von der Immenstädter Strasse zur Alpenstrasse oder umgekehrt sind nicht vorgesehen. Eine fußläufige Querverbindung von der Immenstädter Straße zur Alpenstraße ist möglich.

4.2 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise ist begründet in einer funktional behindertengerechten Bebauung, dem Vorliegen unterschiedlicher Grundstücksnutzungen und der besonderen städtebaulichen Konzeption des Projektes. Sie dient einer qualifizierten städtebaulichen Lösung. Die verkürzte Abstandsflächenregelung soll es ermöglichen, die besonderen örtlichen Verhältnisse, die besonderen Funktionszusammenhänge der Behinderteneinrichtungen auf dem Baugrund in ihrer atypischen Bauweise zu berücksichtigen, um der daraus resultierenden Sondersituation städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen.

Dabei ist die bauordnungsrechtlich verkürzte Abstandsflächenregelung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen durch Baugrenzen inhaltlich so in Abstimmung gebracht worden, dass keine Divergenzen in der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Gleichzeitig wurde durch eine angemessene gestaffelte Bebauung der Baukörper zu den Nachbargrundstücken hin auf die besondere örtliche und städtebauliche Situation angemessen reagiert, um jederzeit genügend Abstand und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu den Nachbargrundstücken sicherzustellen.

4.3 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zur Überprüfung der mit der Planung verbundenen Fragen des Schallschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die schalltechnische Untersuchung Nr. 03007.1/B der Fa. Tecum GmbH, Kempten, vom 20.02.2003 erstellt. Der Bericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet ist im Nahbereich der Immenstädter Straße (Westen) erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV - für Mischgebiete bzw. für Krankenhäuser, Kurheime und Pflegeanstalten etc. werden am Gebäude Nr. 6 (Kurzzeitpflege und Internat) ohne aktive Schallschutzmaßnahmen tags und nachts z. T. erheblich überschritten. Im Bereich der weiter östlich liegenden Gebäude Nr. 1 bis 5 sind dagegen keine Geräuschpegel über den Orientierungswerten bzw. Immissionsgrenzwerten zu erwarten. Des Weiteren sind mit der Nutzung des südlich benachbarten Mitarbeiterparkplatzes der Telekom AG, Niederlassung Kempten, auf Fl.Nr. 2219/4 keine problematischen Geräuschimmissionen im Plangebiet verbunden (nur Tagesnutzung).

Die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte am Gebäude Nr. 6 an der Immenstädter Straße (Kurzzeitpflege und Internat) kann mit folgenden aktiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden:

- Erhöhung der vorhandenen Mauer an der Westgrenze südlich des Gebäudes auf eine Höhe von 3,0 m über Gehsteig (z. B. als Stahl-Glas-Konstruktion oder Holzwand),
- Anbau von jeweils 3,0 m vorspringenden Wandscheiben südlich und nördlich des Gebäudes in Verlängerung der Westfassade (z. B. ebenfalls in Stahl-Glas-Konstruktion oder als Holzwände) zum Schutz der Räume im OG1 und OG2.
- Pflegeräume müssen im OG2 des Hauses Nr. 6, Westflügel, zwar abgeschlossen werden, die Unterbringung von Wohnungen ist aber wie im OG2 des Südflügels möglich. Ruheräume (Schlafzimmer) müssen im OG2 des Westflügels mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

4.4 Festlegung der Gebäude und Geländehöhen

Aufgrund der besonderen Anforderungen an behindertengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen und Heime wird das Geländeniveau um 1,0 m gegenüber dem derzeitigen Niveau angehoben. Dies betrifft jedoch nur den mittleren Bereich des Grundstücks.

Das Internats- und Kurzzeitpflegegebäude auf der Westseite wird dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Gründe hierfür sind folgende:
Nach den einschlägigen Leitfäden für barrierefreie Bauten müssen Verkehrsflächen, die mehr als 3% Neigung aufweisen, als Rampen ausgebildet werden, wobei die Rampensteigung max. 6% betragen darf. Bei einer Rampenlänge von mehr als 6,0 m ist ein Zwischenpodest von mind. 1,5 m erforderlich. An Rampe und Zwischenpodest sind beidseitig Handläufe und Radabweiser anzubringen. Für die Verkehrssicherheit von Rampen im Freien wird eine Überdachung empfohlen; alle Gebäudeebenen müssen stufenlos erreichbar sein.
V.g. bauliche Details können nur gelöst werden, wenn das Geländeniveau über die gesamte Fläche möglichst eben ist.

Die Steigung im Einfahrtsbereich an der Immenstädter Straße würde ohne Anhebung des Geländeniveaus ca. 8% betragen, bei der geplanten Anhebung um 1,0 m würde die Steigung immerhin noch über 4% betragen. Hierbei unberücksichtigt sind notwendige Rampenausrundungen und jegliche Zwischenpodeste.
Erschwerend hinzu kommt, dass im Bereich des Gebäudes Internat/Kurzzeitpflege zum einen das natürliche Gelände stark ansteigt und der Eingang an der tiefsten Stelle positioniert sein muss, zum anderen Kinder und Jugendliche hier wohnen, die eine barrierefreie Erschließung unbedingt benötigen. Letztlich sind auch die Parkierung vor dem Zentrum für mobile Dienste und die Zufahrt zur Tiefgarage nur möglich, wenn das Gelände angehoben wird.

4.5 Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet befinden sich auf Flst. Nr. 2208 der Gem. Kempten Flächen, bei denen das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bekannt bzw. zu erwarten ist. Diese Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen werden im Gutachten Nr. P30024 Kempten der Planungsgesellschaft Bodensanierung Homburg mbH vom Januar 2000 für die Deutsche Bahn AG beschrieben.

Nach Art. 2 BayBodSchG wurde vom Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde aufgrund des Verdachts auf Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen eine Erstbewertung durchgeführt. Die Altlastfläche (Altstandort) wurde in das Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster), das nach 4.1.1.2 BayBodSchGVwV beim Landesamt für Umweltschutz geführt wird, aufgenommen. Die Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Kfz-Werkstatt Immenstädter Straße B-006126-044“ wird unter der Kataster Nr. 74300499 geführt.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ist als zuständige Kreisverwaltungsbehörde bei allen Verfahrensschritten des Bodenschutzes zu beteiligen und unmittelbar zu informieren. Insbesondere sind Planung und Durchführung von Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen. Bei Rückbau und Erdaushubarbeiten auf Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sind die Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ sowie die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu beachten.

5. TECHNISCHE DATEN IM ÜBERBLICK

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet n. § 6 BauNVO'90
Maß der baulichen Nutzung	max. GRZ = 0,6
Größe des Plangebietes: Anteil Sozialbau Anteil Verein f. Körperbehinderte	ca. 7849 m ² 5700 m ² 2149 m ²
Wohnform	Geschäfts- u. Bürogebäude / Wohnbereiche für körper- und geistig Behinderte
Geschossigkeit	III – V-geschossig / Pultdachform bzw. Flachdach 0-25°
Überbaute Flächen:	ca. 3300 m ² ≙ ca. 42 % überbaute Fläche zul. GR = 4709 m ²

6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am **05.08.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Immenstädter Straße Mitte' für den Bereich zwischen Hirschstraße, Alpenstraße und Rettungs- und Sozialzentrum beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. **31/99** vom **29.10.1999** ortsüblich bekanntgemacht.

6.2 ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 08.05.2003 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Träger- und Bürgerbeteiligung geprüft und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / TRÄGERBETEILIGUNG

Den berührten Trägern öffentlicher Belange, wurde mit Schreiben vom 26.05.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme, in der Zeit vom 26.05.2003 bis einschließlich 25.06.2003, gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Zeit vom 26.05.2003 bis einschließlich 25.06.2003 öffentlich ausgelegt.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am **31.07.2003** die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kempten (Allgäu), den 14.11.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

6.5 Ausfertigung

Der Bebauungsplan ‚Immenstädter Straße Mitte‘ für den Bereich zwischen Hirschstraße, Alpenstraße und Rettungs- und Sozialzentrum, bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes, dem Satzungstext und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kempten (Allgäu), den 14.11.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

6.6 BEKANNTMACHUNG - RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Satzungsbeschluss vom 31.07.2003 wurde im **Amtsblatt** der Stadt Kempten (Allgäu) **Nr. 29/03** am **21.11.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Kempten (Allgäu), den 04.12.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister