

II. SATZUNG:

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 BauGB'98 i.V.m. der BauNVO'90, sowie nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in den derzeit geltenden Fassungen den Bebauungsplan zwischen Immenstädter Straße und Bahnhofstraße, südlich der Haslacher Straße – Fachhochschule und sonstige Bebauung / **1. Änderung für den Bereich der Fachhochschule als Satzung:**

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil I) im Maßstab 1:1000 und den dazu gehörigen schriftlichen Festsetzungen (Teil II). Die Begründung (Teil III), einschließlich dem Verfahrensablauf ist beigefügt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 4 BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet –Fachhochschulgebiet- gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

§ 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der:

Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Ansatz,

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

§ 4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach findet die Einhaltung der abstandsrechtlichen Vorschriften nach Artikel 6 Abs. 4 und 5 BayBO hier keine Anwendung. Aus städtebaulichen Gründen sind deshalb im Plangebiet geringere Abstandsflächentiefen zu den Nachbargebäuden (bzw. Grundstücken) hin zulässig.

§ 5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Nachrichtliche Hinweise:

- im Bereich des geplanten **Parkdecks** verläuft ein Netzkabel der AÜW, das beim Neubau des Parkdecks verlegt werden muss
- im Plangebiet befinden weiterhin Erdgasleitungen, die bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen sind

Die genauen Lagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf allen **offenen Stellplätzen** ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück bzw. im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Stellplätze und Fußwege 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. Der Anteil der versiegelten Flächen außerhalb der überbauten Flächen ist daher auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Riegelbebauung entlang der Bahnhofstraße werden Freiflächen mit umfangreichen bestehenden Baum- und

Heckenpflanzungen zerstört. Als Kompensationsmaßnahme für diese erhöhte Versiegelung der Flächen sind daher folgende grünordnerische Maßnahmen durchzuführen:

- 6.2.1 Die im Westen des Plangebietes zu erhaltende Grünfläche einschließlich der Obstbäume und Heckenpflanzungen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige, ortstypische Nach- bzw. Wiederanpflanzungen zu ersetzen.
- 6.2.2 Durch die Riegelbebauung entlang der Bahnhofstraße werden Freiflächen versiegelt. Als Kompensationsmaßnahme sind daher pro 1000 m² überbauter Grundstücksfläche 3 Bäume anzupflanzen. Notwendige Baumscheiben müssen eine Größe von min. 16 m² aufweisen. Bäume innerhalb festgesetzter Baugrenzen mit mehr als 5 m Abstand zu einem geplanten Gebäude sind zu erhalten und zu pflegen.
- 6.2.3 Flachdächer > 50 m² Grundfläche sind mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Der Gesamtaufbau der extensiven Dachbegrünung incl. Drainage und Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen, wobei die Vegetationsschicht mindestens 5 cm stark sein muss.
- 6.2.4 Baumkronen- und wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen dürfen bei Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Die Schutzmaßnahmen der Bäume während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LG4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4“ zu beachten.

§ 7

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Parkdeck

Die Zufahrt zum Parkdeck hat von Osten aus zu erfolgen.

Die Westfassade des Parkdecks ist geschlossen auszuführen.

Das oberste Parkdeck darf, falls offen ausgeführt, nur in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr betrieben werden.

7.2 Sonstiges

Die erforderlichen Schalldämmmaße R'_{w} , res der Außenbauteile von Unterrichtsräumen dürfen folgende Werte nicht überschreiten, wenn der Abstand des Immissionsortes von der Bahnhofstraße weniger als 50 m beträgt

Ostfassade : $R'_{w} = 40$ dB (A)

Nord-, Südfassade $R'_{w} = 35$ dB (A)

Für Büroräume gelten um 5 dB (A) niedrigere Werte

§ 8

Stellplätze, Garagengeschosse

Stellplätze bzw. überdachte Stellplatzanlagen sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagengeschosse sind auch in sonst anders genutzten Gebäudeteilen zulässig und in diesen Gebäudeteilen nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht als Vollgeschosse anzusehen.

§ 9

GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Schlussbestimmungen

§ 10

Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zum Bebauungsplan zwischen Immenstädter Straße und Bahnhofstraße, südlich der Haslacher Straße – Fachhochschule und sonstige Bebauung aufgehoben (Plan v. 27.10.1981 / 15.07.1982 / 18.01.1984 genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben Nr. 420-4622/9 vom 05.09.1984).

III. BEGRÜNDUNG

1. Ziele der Planung

Entsprechend dem Ergebnis eines Architekturwettbewerbes wurde 1984 für den Bereich der Fachhochschule ein Bebauungsplan aufgestellt, der als Ausbauziel ca. 1.000 Studienplätze zu Grunde gelegt hatte. Durch die Erhöhung des Ausbauzieles auf ca. 1450 Studienplätze ergab sich im Jahr 1993 die Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechend bauliche Erweiterungsmaßnahmen der Fachhochschule durch eine Bebauungsplanänderung zu schaffen.

Da aufgrund der Stagnation der Studienzahlen kein unmittelbarer Erweiterungsbedarf mehr gegeben war, ruhte das Bauleitplanverfahren seit 1993. Auf der Grundlage des gleichen Ausbauzieles von 1450 Studienplätzen soll das Bebauungsplanänderungsverfahren (Dez. 2002) wieder aufgenommen und

fortgeführt werden. Zielsetzung ist es, dem heute wieder existierenden Erweiterungsbedarf der Fachhochschule und dringenden Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen.

Nach Fertigstellung des z. Zt. im Bau befindlichen 4. Bauabschnittes - Umbau und Erweiterung des Gebäudes Bahnhofstraße 61 – besteht ein Bedarf von ca. 3260 m² Hauptnutzfläche für die Ausbildungseinrichtung Technik, für den erwarteten Studiengang Sozialmanagement werden weitere 800 m² Hauptnutzfläche benötigt, für die beabsichtigte Unterbringung des hochschuldidaktischen Zentrums sind ca. 400 m² Nutzfläche erforderlich. Für die Realisierung dieses Bauprogramms mit insgesamt 4460 m² Hauptnutzfläche ist der Planentwurf zur 1. Änderung überarbeitet und aktualisiert worden.

Die Unterbringung dieses Flächenbedarfes soll im Anschluss an den 4. Bauabschnitt in einem langgestreckten max. fünfgeschossigen Baukörper entlang der Bahnhofstraße erfolgen. Dort können auch weitere noch nicht absehbare Erweiterungen der Fachhochschule untergebracht werden wie auch im Bereich südlich des DGB-Hauses. Die früher geplante Bebauung der Grundstücksflächen südlich der Maschinenhalle und westlich des Hörsaal- und Laborgebäudes wird nicht weiterverfolgt. Die Erweiterungsabsichten im Bereich des Anwesens Immenstädter Straße 69 werden ebenfalls nicht mehr in die Planungsabsichten einbezogen.

Die für den Baubestand und die Erweiterungsmaßnahmen notwendigen Stellplätze sollen im Rahmen des 5. Bauabschnittes in Form eines ca. 3-geschossigen Parkdecks nördlich des Mensa-/ Bibliothekgebäudes errichtet werden. Unter Zugrundelegung des Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro 4 Studienplätze werden insgesamt 362 Stellplätze erforderlich.

Die Hochschule hat auf ihrem Gelände heute 134 Kfz-Stellplätze errichtet, so dass nach dem derzeitigen Ausbauziel noch ca. 228 Kfz-Stellplätze neu zu bauen sind. Im geplanten Parkdeck ist die Unterbringung von 278 Stellplätze vorgesehen.

1.1 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise ist begründet in der funktional 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 Fachhochschuleinrichtungen auf dem Baugrund in ihrer atypischen Bauweise zu berücksichtigen, um der daraus resultierenden Sondersituation städtebaulich angemessen Rechnung zu tragen. Durch eine angemessene gestaffelte Stellung der Baukörper zu den Nachbargebäuden hin wurde auf die besondere örtliche und städtebauliche Situation angemessen reagiert, um jederzeit eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Planung ist es dem Erweiterungsbedarf und dringenden Stellplatzbedarf der Fachhochschule Rechnung zu tragen.

KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet –Fachhochschulgebiet- n. § 11 Abs. 2 BauNVO'90
Maß der baulichen Nutzung Geschossigkeit	max. GRZ = 0,4 max. V Vollgeschosse (entlang Bahnhofstraße
Größe des Plangebietes	ca. 6,75 ha

4. VERFAHRENSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am **12.11.1992** die Aufstellung des Bebauungsplanes zwischen Immenstädter Straße und Bahnhofstraße – Fachhochschule und sonstige Bebauung - **1. Änderung für den Bereich der Fachhochschule** - beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im **Amtsblatt Nr. 38/92** am 11.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Kempten (Allgäu), den 07.07.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4.2 UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am **10.04.2003** die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Träger- und Bürgerbeteiligung geprüft und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

4.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / TRÄGERBETEILIGUNG

Den berührten Trägern öffentlicher Belange, wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, in der Zeit vom **22.04.2003** bis einschließlich **21.05.2003**, gegeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **12.11.1992/26.05.1993/14.10.1993/03.12.2002/07.04.2003** mit der Begründung in der Zeit vom **05.05.2003** bis einschließlich **04.06.2003** öffentlich ausgelegt.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am **03.07.2003** die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die **1.Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Fachhochschule** wurde damit als Satzung beschlossen.

Kempten (Allgäu), den 07.07.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4.5 AUSFERTIGUNG

Die Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Fachhochschule** wird hiermit ausgefertigt.

Kempton (Allgäu), den 07.07.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4.6 INKRAFTTRETEN - RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Satzungsbeschluss vom **03.07.2003** wurde im Amtsblatt der Stadt Kempton (Allgäu) Nr. **20/03** , am **18.07.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist **1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Fachhochschule** in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Kempton (Allgäu), den 28.07.2003
STADT KEMPTEN (Allgäu)

Siegel

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister