

# Stadt Kempten (Allgäu)

## Bebauungsplan Jakobwiese, 3. Änderung

im Bereich zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg  
südlich des Lena-Christ-Wegs

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

31.03.2009  
12.11.2009  
04.03.2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
§ 2	Bestandteile .....	1
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans .....	1
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	2
§ 8	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	3
§ 9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	3
§ 11	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	3
§ 12	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB) .....	3
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
§ 13	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	5
§ 14	Fasadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	5
§ 15	Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) .....	5
§ 16	Geländegestaltung / Stützmauern .....	6
§ 17	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....	6
§ 18	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	6
<b>4.4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
	Altlastenkataster .....	6
	Denkmalschutz .....	6

<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
	FNP / LP.....	7
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
	Lage / Größe .....	7
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	7
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
	Erschließung / Verkehrsflächen .....	8
	Leitungsrechte.....	9
	Immissionsschutz / Altlasten .....	9
	Belange des Brandschutzes .....	9
	Ver- und Entsorgung .....	10
	Örtliche Bauvorschriften.....	11
<b>5.4</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>11</b>
<b>.5</b>	<b>Kenndaten der Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>6.1</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
	Räumliche Einordnung .....	12
<b>6.2</b>	<b>Umweltrelevante Ziele von Fachplänen sowie Fachgesetze</b>	<b>12</b>
<b>6.3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.4</b>	<b>Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>6.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.6</b>	<b>Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung .....</b>	<b>14</b>
<b>6.7</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>15</b>
<b>6.8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>

## **1 Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Plan

## **3 Verfahrensvermerke**

siehe Plan

## **4 Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Jakobwiese, 3. Änderung“ im Bereich zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316)

Baunutzungsverordnung  
in der Bekanntmachung der zurzeit gültigen Fassung.

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

Bayerische Bauordnung  
Novellierung der Bayrischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jakobwiese, 3. Änderung“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den im Bereich zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs und umfasst eine Fläche von ca. 9.090 m<sup>2</sup>.

### **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Jakobwiese, 3. Änderung“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 31.03.2009 / 12.11.2009 / 04.03.2010.

### **§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Jakobwiese, 3. Änderung“ treten im Geltungsbereich die Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

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

Der Bebauungsplan „Jakobwiese, 3. Änderung“ 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 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

Grundfläche GR

Die zulässige Grundfläche in Quadratmeter (m<sup>2</sup>) ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzte Grundfläche darf in Abstimmung mit der Stadt Kempten (Stadtplanungsamt) für die Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone) ausnahmsweise überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Wandhöhe WH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Im Bereich B ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt, bei Flachdächern gilt eine Wandhöhe von bis zu 6,00 m. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

Wohneinheiten

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Doppel- und Kettenhäuser ist pro Haus nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Offene Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind Doppel- und Kettenhäuser (siehe Bebauungsplanzeichnung).

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

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

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist je nach Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

## **§ 8 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind an den südlichen Grenzen der Wohngrundstücke anzuordnen. Aneinander gebaute Nebenanlagen auf unterschiedlichen Grundstücken sind in Form und Höhe anzugleichen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme zulässig. Oberirdische Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten abzustimmen.

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

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstwert festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

## **§ 12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

Baumpflanzungen

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung „Bäume anpflanzen“.

Es ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen. Die Lage der einzelnen Bäume ist nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt veränderlich.

Öffentliche Grünflächen

Laubbäume erster Wuchsklasse

(Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20):

- Acer platanoides (Spitzahorn)

Laubbäume zweiter Wuchsklasse:

- Acer campestre (Feldahorn)

#### Vorhandene zu erhaltende Bäume

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung. Bei Abgang ist Ersatz aus den Baumlisten für die öffentlichen Bereiche zu pflanzen.

Auf Grund der notwendigen Umplanung im Bereich der neuen Ringstraße und des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegs im Norden des Geltungsbereiches sind die bereits gepflanzten wegebegleitenden Bäume gemäß festgesetzter Lage in der Bebauungsplanzeichnung nach Möglichkeit zu versetzen.

#### Sicherstellung des Pflanzenraumes

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte eine Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> umfassen, die offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist.

#### Private Grünflächen

Laubbäume zweiter Wuchsklasse:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus-Arten (z. B. Vogel- und Zierkirschen)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Heckenpflanzungen

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Gehölzen.

#### Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Stellplätze auf privater Grundstücksfläche versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. Hierbei sind Asphalt- und Betonbeläge unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO).

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 13 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### Dachform

Zulässig sind Dachformen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung. Für die beiden südlichen Baufelder der Doppelhäuser (Bereich B) sind zwar Sattel-, Pult- und Flachdächer möglich. Einschränkend gilt hierbei jedoch, dass alle Doppelhäuser aus städtebaulichen Gesichtspunkten letztendlich nur eine der möglichen Dachformen aufweisen dürfen. Dachterrassen sind nur auf den eingeschossigen Gebäudeteilen zulässig, ansonsten sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

#### Dachneigung

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von maximal 18° zulässig. Pultdächer dürfen eine Neigung von maximal 6° aufweisen. Nach Norden ansteigende Pultdächer sind ausgeschlossen.

#### Dachmaterialien

Für Sattel- und Pultdächer sind neben unlasierten roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auch Blechdachdeckungen in Grautönen bzw. Kupfer (Ausschluss von Titanzinkblech bzw. verzinktem Stahlblech) zulässig.

#### Dachüberstand

Zulässig maximal 0,5 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Sie sind in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sind bei Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren unter Einhaltung eines Abstandes zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung zulässig.

### **§ 14 Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Bei den Doppel- und Kettenhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

### **§ 15 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,10 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m. Ausnahmsweise sind entlang der Stadtbadstraße Einfriedungen in Form von Hecken bis zu 2,00 m Höhe in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zulässig.



## **§ 16 Geländegestaltung / Stützmauern**

Das dem Niveau der umliegenden Erschließungsstraßen angepasste Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, und ohne Stützmauer in das Nachbar-gelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem Geländeverlauf anzupassen.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (All-gäu) zulässig.

## **§ 17 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten nicht die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO. Bebauungen sind somit nach den Festsetzungen der §§ 6 bis 8 der Bebauungsplansatzung zulässig.

## **§ 18 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung wird zugunsten des All-gäuer Überlandwerkes (AÜW) ein Leitungsrecht einer unterirdischen 20 KV-Leitung festgesetzt. Der dargestellte Schutzstreifen der Leitungstrasse darf weder überbaut werden, noch dürfen tiefwurzelnde Anpflanzungen im Trassenbereich erfolgen. Ausnahmsweise dürfen innerhalb des Schutzstreifens in Abstimmung mit dem AÜW sowie dem Stadtplanungsamt bauliche Anlagen wie Garagen oder Carports ohne Tiefengründung außerhalb der tatsäch-lich verlaufenden Leitungstrasse errichtet werden.

## **4.4 Hinweise**

### **Altlastenkataster**

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Altlasten auftreten sind umgehend das Wasserwirtschafts- und das Umweltamt einzuschalten.

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metalltei-le, Knochen) oder Befunde angetroffen werden, ist die Untere Denkmal-schutzbehörde der Stadt Kempten (Allgäu) oder das Landesamt für Denk-malpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Ei-gentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er

durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan mit den Zielen des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

### **5.2 Plangebiet**

#### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Bereich zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

#### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Das natürliche Gelände erreicht im Norden eine Höhe von 711,38 m ü. NN und fällt nach Süden auf 707,80 m ü. NN hin ab.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

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

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 02.04.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs mit dem Ziel einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle der bisher festgesetzten Gemeinbedarfs- und Wohnflächenausweisung gefasst. Grundlage hierbei ist die Absicht der Sozialbau Kempten, in diesem Bereich Ketten- oder Doppelhäuser zu errichten. In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen der Sozialbau Kempten und der Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bilden soll.

In der jüngeren Vergangenheit zeichnete sich ab, dass für den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kindergarten auf der Fläche zwischen der Reihenhausbebauung südlich des Lena-Christ-Wegs und der Stadtbadstraße für die Zukunft kein Bedarf mehr besteht. Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt vertritt man die Ansicht, dass

eine Grundstücksumsetzung für Wohnbebauung in diesem Bereich die Käufernachfrage treffen könnte. Aus diesem Anlass entwickelten sich Entwurfsüberlegungen, die das gesamte Plangebiet als Wohnnutzung vorsieht.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Detail sieht der Entwurf der Bebauungsplanänderung im Bereich zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung mit insgesamt 10 Kettenhäusern sowie 8 Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise vor. In Bezug auf die Ausrichtung der Doppelhäuser wird eine nahezu vollständige Südorientierung der Gebäude gewährleistet. Bei der Situierung der Kettenhäuser wurde auf eine Südwest-Orientierung geachtet, um so eine optimale Belichtung der Gebäude erreichen zu können.

Die im Bereich B festgesetzten Wandhöhen von 5,50 m bei Ausführung der Doppelhäuser in Sattel- bzw. Pultdach resultieren aus einer solar-energetischen Bewertung, die u. a. eine optimierte Besonnungsdauer für alle Gebäude als Ziel beinhaltet. Bei einer Flachdachausführung der Doppelhäuser ist die Wandhöhe auf maximal 6,00 m festgesetzt, da ansonsten ein zweites Vollgeschoss nicht mehr zu realisieren wäre.

Die Flächengrößen für die Doppelhausgrundstücke belaufen sich im Bereich zwischen ca. 215 und 250 m<sup>2</sup>, für die Kettenhausgrundstücke zwischen ca. 270 und 345 m<sup>2</sup>.

### **Erschließung / Verkehrsflächen**

Das Gelände weist momentan entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine bis zu 2,5 m hohe Böschung auf, die nach Süden hin bis zur Stadtbadstraße abfällt. Um eine sinnvolle Erschließung durchführen sowie eine bessere Ausnutzung des Areals erzielen zu können, wird das Gelände entsprechend der Höhenverhältnisse der unmittelbar angrenzenden Umgebung angepasst.

Die Kettenhäuser werden ähnlich wie bei der östlich des Plangebietes gelegenen Stadtbadstraßensiedlung einhüftig über eine Ringstraße an die Alfred-Weitnauer-Straße angeschlossen. Eine Durchfahrt in beide Richtungen ist für größere Schneeräumfahrzeuge sowie dreiachsige Müllfahrzeuge gewährleistet.

Pro Kettenhaus sind zudem mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Parkierung der Doppelhäuser erfolgt über zwei Garagenhöfe, die zum einen über die Alfred-Weitnauer-Straße und zum Anderen über die Stadtbadstraße erreicht werden können. Für diesen Gebäudetyp sind hier ebenfalls zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Im Geltungsbereich stehen bei Umsetzung der Planungen sowohl entlang der Alfred-Weitnauer-Straße als auch der Stadtbadstraße ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die auch von Besuchern genutzt werden können.

Als Ergänzung des Fußwegenetzes in der Jakobwiese wird der in Ost-West-Richtung verlaufende Durchgangsweg der Stadtbadstraßensiedlung bis zur Alfred-Weitnauer-Straße hin verlängert und somit eine direkte fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz am Göhlenbach geschaffen.

## **Leitungsrechte**

Eine Inanspruchnahme privater Flächen durch Leitungsrechte ist für den wirtschaftlichen Betrieb der Strom- und Kanalleitungen im Einzelfall unumgänglich. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes untergeordnet.

## **Immissionsschutz / Altlasten**

### Immissionen

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde durchgeführte Verkehrszählung (Dienstag, 30.06.2009 zwischen 15-19 Uhr) an der Stadtbadstraße ergab ein Aufkommen von ca. 2.200 Fz/d, wobei der Lkw-Anteil (inkl. Busverkehr) mit 4,75 % für diesen Straßentyp überdurchschnittlich hoch ausfällt. Für den Endausbauzustand der gesamten Jakobwiese wurde ein Wert von ca. 3.000 Fz/d hochgerechnet. Für das neu zu errichtende Jugendgästehaus wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde ein zusätzliches Aufkommen von ca. 200 Fz/d auf der Stadtbadstraße in Fahrtrichtung Aybühlweg angenommen.

Bei einer prognostizierten Verkehrsbelastung von somit insgesamt ca. 3.200 Fz/d können die im Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte von tagsüber bzw. nachts 55 bzw. 45 dB(A) ab einem Abstand von ca. 17 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Dieser Abstand wurde bei der Planung der Gebäudestandorte berücksichtigt.

Hinsichtlich des in Planung befindlichen Jugendgästehauses selbst sind nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde hierzu keine Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten, da der Lärmschutz in erster Linie für die am stärksten betroffenen Immissionsstandorte (Kettenhäuser entlang der Stadtbadstraße, die innerhalb eines im Bebauungsplan „Jakobwiese“ festgesetzten WR liegen) sichergestellt werden muss.

### Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

## **Belange des Brandschutzes**

Bei der Planung der Grundstücke ist grundsätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringerer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 12 BayBO). Für evtl. notwendige Hubrettungsfahrzeuge sind entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Juli 1998) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

Die geforderte Löschwasserbevorratung nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf des DVGW Arbeitsblattes W 405“ ist nach Auskunft durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet.

Der Brandschutz für die einzelnen Gebäude ist jeweils im Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes stehen für die Wohnbebauung bereits bestehende Sparten in der Stadtbad- sowie der Alfred-Weitnauer-Straße zur Verfügung.

### **Wasserversorgung**

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

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Trennsystem durch Nutzung von vorhandenen Kanälen in der Stadtbad- bzw. Alfred-Weitnauer-Straße.

### **Regenwasser**

Die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen und den Verkehrsflächen erfolgt getrennt vom übrigen Abwasser. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf den Grundstücken Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen.

Darüber hinaus kann im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser wie bereits in früheren Planungen vorgesehen in der aktuellen Entwässerungsplanung auch über die Rückhalteeinrichtung 1 (die im Bebauungsplan „Jakobwiese 2. Änderung“ festgesetzte südliche Regenrückhaltefläche am Göhlenbach) gedrosselt in den Göhlenbach eingeleitet werden.

Das Volumen der Rückhalteeinrichtung ist trotz der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung hierfür ausreichend. Die Einleitungsmenge in den Göhlenbach bleibt wie im Wasserrechtsverfahren genehmigt unverändert bei 110 l/s.

Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist alternativ möglich.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die privaten Verkehrsflächen werden nicht angefahren. Der Abfall ist hierbei an den Sammeltagen am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen.

### **Fernmeldenetz**

Das Plangebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

### **Gasversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der Erdgas-Kempten-Oberallgäu (EKO).

## Örtliche Bauvorschriften

### Dachform / Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes ist die Dachformen entsprechend der Umgebungsbebauung des Plangebietes als Sattel- Pult- oder Flachdach festgesetzt. Während für die Kettenhausbebauung im Norden eine Satteldachform mit einer Dachneigung von max. 18° festgesetzt wird, stehen im Süden von Flachdach über Pultdach (DN max. 6°) bis hin zum Satteldach (DN max. 18°) mehrere Dachvarianten zur Auswahl. Einschränkend gilt hierbei jedoch, dass bei den beiden südlichen Zeilen dann alle Doppelhäuser aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Endausbauzustand nur eine der möglichen Dachformen aufweisen dürfen. Aus solarenergetischen Gründen (Bessnungsdefizite) müssen Pultdächer eine nach Süden ansteigende Ausrichtung aufweisen.

Die Regelung zur zulässigen Dachneigung und zur Farbe der Dachhaut orientiert sich ebenfalls am umliegenden Bestand.

Bei Doppelhäusern hat die Farb- und Materialwahl des Daches einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für die Gestaltung der Außenfassaden, so dass eine insgesamt einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser zu erfolgen hat.

Die aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe und Art beschränkt. Die Vorschrift dient dazu den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßen- und Fußwegeraumes zu wahren.

## 5.4 Grünordnung

Entlang der Alfred-Weitnauer-Straße und der Stadtbadstraße werden weitgehend die festgesetzten Baumstandorte des Bebauungsplanes ‚Jakobwiese 2. Änderung‘ übernommen.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Fortsetzung des bestehenden ‚Grünkeils‘ zwischen der Bebauung südlich des Lena-Christ-Wegs und der Stadtbadstraßensiedlung eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig einen Abstand zur nördlich gelegenen Reihenhausezeile schaffen soll. Die dort bereits bestehenden Baumpflanzungen stehen der neuen Planung zwar im Wege, werden jedoch an die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotstandorte versetzt und bleiben somit letztendlich erhalten.

## **.5 Kenndaten der Planung**

Gesamtes Plangebiet	ca.	9.090 m <sup>2</sup>
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.355 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca.	810 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca.	155 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Fuß- und Radwege	ca.	1.390 m <sup>2</sup>
Flächen für öffentliche Stellplätze	ca.	425 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca.	420 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	535 m <sup>2</sup>

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle der bisher festgesetzten Gemeinbedarfs- und Wohnflächenausweisung. Grundlage hierbei ist die Absicht der Sozialbau Kempten, in diesem Bereich Ketten- oder Doppelhäuser zu errichten.

In der jüngeren Vergangenheit zeichnete sich ab, dass für den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kindergarten auf der Fläche zwischen der Reihenhausbebauung südlich des Lena-Christ-Weges und der Stadtbadstraße für die Zukunft kein Bedarf mehr besteht. Aus diesem Anlass entwickelten sich Entwurfsüberlegungen, die das gesamte Plangebiet als Wohnnutzung vorsieht.

#### **Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich im Bereich des Kemptener Stadtteils Göhlenbach innerhalb des Neubaugebietes Jakobwiese.

Die umliegende Bebauung wird zum derzeitigen Zeitpunkt überwiegend von Einzel-, Reihen- sowie Kettenhäuser geprägt. Im Süden schließt das Vereinsgelände des TC Kempten e. V. an das Plangebiet an.

### **6.2 Umweltrelevante Ziele von Fachplänen sowie Fachgesetze**

Neben den allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen und die Verkehrslärmschutzverordnung zu berücksichtigen.

Da für den größten Teil des Plangebietes vor Änderung des Bauleitplanes Baurecht nach § 30ff BauGB bestand, findet auf dem Areal kein wesentlicher planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein Verfahren nach § 13a BauGB wurde bereits im Vorfeld aufgrund der zu geringen

umweltplanerischen Aussagen in den Bebauungsplänen „Jakobwiese“ sowie „Jakobwiese 2. Änderung“ nicht in Betracht gezogen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass bau-, anlagen- oder betriebsbedingt keine streng geschützten Arten betroffen sind. Es ist daher kein Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen.

### **6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: nicht betroffen, geringe und mittlere Erheblichkeit.

#### **Schutzgut Boden**

Für das Bebauungsplangebiet besteht bereits Baurecht gemäß §§ 30ff BauGB. Durch die erschließungsbedingte Angleichung des Geländes an das angrenzende Niveau der Umgebung (Geländeabtrag) sind Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die neu geplante Bebauung bleibt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die zukünftige Baudichte im Plangebiet gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in etwa gleich. Dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit gefolgt.

*Ergebnis:* mittlere Erheblichkeit

#### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse lediglich bedingt möglich.

Im Bereich der Wohnbebauung wird die Entwässerung im Trennsystem erfolgen, sofern eine Bodenversickerung nicht möglich erscheint.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

Für die Entstehung von Kaltluft oder hinsichtlich von Frischluftaustauschbahnen besitzt das Planungsgebiet keine Bedeutung.

Durch die Auflockerung der zuvor im Bebauungsplan ‚Jakobwiese 2. Änderung‘ z. T. kompakten Bauweise sind keine nennenswerten klimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Anlage der Ringstraße im nördlichen Teil wird entgegen der ursprünglichen Festsetzung Fahrzeugverkehr in das Plangebiet geleitet, was im Ergebnis aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten zu einer geringfügigen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen kann.

*Ergebnis:* geringe Erheblichkeit

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die teilweise Nutzung des Planungsgebiets als provisorischer Bolzplatz, der mehrmals im Jahr gemäht wird, ist mit keinen bedeutenden Fauna- und Floravorkommen zu rechnen.

*Ergebnis:* nicht betroffen



#### Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes können die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig eingehalten werden. Es liegen weder Immissionskonflikte noch sonstige negative Eingriffe in das Schutzgut Mensch vor.

*Ergebnis:* nicht betroffen

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den Abtrag des Geländes beeinträchtigt. Aufgrund dessen, dass das Areal ohne Übergang dem umliegenden bestehenden Gelände in der Höhe angepasst wird, sind mit diesem Eingriff letztendlich keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches wird erweitert und mit Um- bzw. Neupflanzungen gestaltet.

*Ergebnis:* nicht betroffen

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im und in näherer Umgebung des Planungsgebietes nicht betroffen. Es sind keine Umweltauswirkungen in diesem Bezug zu erwarten.

*Ergebnis:* nicht betroffen

### **6.4 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Geltungsbereich hätte bei Nichtdurchführung der neuen Planung weiterhin auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes ‚Jakobwiese 2. Änderung‘ Baurecht für einen Kindergarten sowie dem verdichteten Wohnen. Bei deren Nichtrealisierung ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Fläche weiterhin als improvisierter Bolzplatz genutzt wird.

### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Entsprechend der eingangs dargestellten Prognose zur „Nichtausführung der Planung“ können negative Umweltauswirkungen durch einen Verzicht auf die Planung innerhalb des Plangebietes nicht verhindert werden.

### **6.6 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung**

Im Rahmen des Umweltberichts sowie im Hinblick auf die bereits bestehende rechtsverbindliche Planung wurde eine Vergleichsrechnung durchgeführt, der die maximal zulässige Versiegelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Jakobwiese 2. Änderung‘ mit der aktuellen Änderung innerhalb des Geltungsbereiches gegenüberstellt. Die Differenz ergibt multipliziert mit dem entsprechenden Kompensationsfaktor den notwendigen Ausgleichsflächenbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Jakobwiese 3. Änderung‘.

Gegenüberstellung der geplanten versiegelten Flächen des Bebauungsplanes ‚Jakobwiese 3. Änderung‘ im Verhältnis zu den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Jakobwiese 2. Änderung‘

	Jakobwiese 2. Änd.	Jakobwiese 3. Änd.
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- u. Radweg)	ca. 185 m <sup>2</sup>	ca. 910 m <sup>2</sup>
Überbaubare Flächen (GR)	ca. 2.890 m <sup>2</sup>	ca. 2.245 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3.075 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 3.155 m<sup>2</sup></b>
Differenz		+ 80 m <sup>2</sup>

Bei einem angenommenen Kompensationsfaktor von 0,3 für eine mehrschürige Wiesenfläche würde sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 24 m<sup>2</sup> ergeben. Aufgrund dieses geringfügigen Ausgleichsflächenbedarfes kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich anfallenden Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten verzichtet werden. In diesem Zusammenhang sind jedoch die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“, die noch nicht erfolgt sind nachträglich durchzuführen.

## 6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf das Planungsziel hinsichtlich einer geringfügig veränderten Baudichte und einer veränderten Erschließungssituation überprüft. Die hierbei in Betracht kommenden Planungsalternativen hätten bezüglich der Umweltbelange keine nennenswerten Veränderungen zum jetzigen Planungsstand gebracht.

## 6.8 Zusammenfassung

Mit der Neuentwicklung der Wohnbauflächen können kurzfristig Bauflächen für Ketten- und Doppelhäuser in einer integrierten Lage von Kempten angeboten werden. Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht auf der Grundlage von § 30ff BauGB. Kompensationsbedarf im Sinne der Eingriff- und Ausgleichsregelung entsteht aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der 2. Änderung nicht.

Insgesamt betrachtet können negative Umweltauswirkungen insbesondere aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes weitestgehend vermieden werden.

Schutzgut	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
<b>Boden</b>	<b>mittel</b>
<b>Oberflächen- u. Grundwasser</b>	<b>gering</b>
<b>Klima/ Luft</b>	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>gering</b>
<b>Mensch</b>	<b>nicht betroffen</b>
<b>Landschaft</b>	<b>nicht betroffen</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>nicht betroffen</b>

**Stadt Kempten (Allgäu)**

**Bebauungsplan  
„Jakobwiese 3. Änderung“**

**Zusammenfassende Erklärung**  
nach § 10 Abs. 4 BauGB

30.04.2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übergeordnetes Planungsziel .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>2</b>

## **1 Übergeordnetes Planungsziel**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem FNP entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 02.04.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Stadtbadstraße, Alfred-Weitnauer-Straße und Fußweg südlich des Lena-Christ-Wegs mit dem Ziel einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle der bisher festgesetzten Gemeinbedarfs- und Wohnflächenausweisung gefasst. Grundlage hierbei ist die Absicht der Sozialbau Kempten, in diesem Bereich Ketten- oder Doppelhäuser zu errichten. In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen der Sozialbau Kempten und der Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bilden soll.

In der jüngeren Vergangenheit zeichnete sich ab, dass für den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kindergarten auf der Fläche zwischen der Reihenhausbauung südlich des Lena-Christ-Wegs und der Stadtbadstraße für die Zukunft kein Bedarf mehr besteht. Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt vertritt man die Ansicht, dass eine Grundstücksumsetzung für Wohnbauung in diesem Bereich die Käufernachfrage treffen könnte. Aus diesem Anlass entwickelten sich Entwurfsüberlegungen, die das gesamte Plangebiet als Wohnnutzung vorsieht.

## **2 Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat Kempten (Allgäu) erfolgte am 02.04.2009. Im Rahmen der Umweltprüfung fand am 01.07.2009 ein scoping-Termin statt, bei dem alle entsprechenden Dienststellen angehört wurden. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.05.2009 bis einschließlich 25.05.2009 durchgeführt. Am 24.09.2009 fand im Vereinsheim des TC Kempten e. V. in der Stadtbadstraße 11 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die betreffenden Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen nahmen im Rahmen des scoping-termins vom 01.07.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Stellung. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde von den Mitgliedern des Stadtrates Kempten (Allgäu) am 19.11.2009 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 27.11.2009 erfolgte in der Zeit vom 07.12.2009 bis einschließlich 15.01.2010. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Kempten (Allgäu) am 04.03.2010 gefasst.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Neuentwicklung der Wohnbauflächen können kurzfristig Bauflächen für Ketten- und Doppelhäuser in einer integrierten Lage von Kempten angeboten werden. Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht auf der Grundlage von § 30ff BauGB. Es entsteht dabei aufgrund der lediglich geringfügigen Erhö-

hung des Versiegelungsgrades gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kein Kompensationsbedarf im Sinne der Eingriff- und Ausgleichsregelung.

#### **4 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Einwendungen im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit bezogen sich sowohl auf die Festsetzung eines Schutzstreifens für das AÜW als auch auf die Erschließung des Baugebietes durch eine neue Ringstraße.

Der Schutzstreifen wurde aufgrund erhöhter finanzieller Aufwendungen durch notwendige Spundungsarbeiten in Teilbereichen und die damit verbundene Verteuerung der Baugrundstücke kritisiert.

In Bezug auf die Erschließung des Baugebietes wurde eine Reduzierung des Schleppradius gefordert. Der Forderung nach einer Reduzierung des Schleppradius wird nicht entsprochen, da dieser der beiden Kurven der Erschließungsstraße in Hinblick auf ähnliche Anforderungen für die Erschließungsringe in der benachbarten Kettenhaussiedlung in der Stadtbadstraße sowie in Abstimmung mit dem Tiefbauamt auf Grundlage eines dreiachsigen Müllfahrzeugs für beide Fahrtrichtungen ermittelt wurde.

Den Einwendungen aus der Öffentlichkeit konnte somit nicht in allen Punkten entsprochen werden.

Zu umweltrelevanten Themen erfolgten zudem keine weiteren Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit.

#### **5 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden**

Einwände und Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung bezogen sich hauptsächlich auf eine klarstellende Formulierung von Textpassagen im Umweltbericht.

Einwände die zu wesentlichen Planänderungen geführt hätten wurden nicht vorgebracht.

#### **6 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf das Planungsziel hinsichtlich einer geringfügig veränderten Baudichte und einer veränderten Erschließungssituation überprüft. Die hierbei in Betracht kommenden Planungsalternativen hätten bezüglich der Umweltbelange keine nennenswerten Veränderungen zum jetzigen Planungsstand gebracht.

Der Geltungsbereich hätte bei Nichtdurchführung der neuen Planung weiterhin auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes ‚Jakobwiese 2. Änderung‘ Baurecht für einen Kindergarten sowie dem verdichteten Wohnen. Bei deren Nichtrealisierung wäre man davon ausgegangen, dass ein großer Teil der Fläche weiterhin als improvisierter Bolzplatz genutzt werde.