

# Stadt Kempten (Allgäu)

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“

im Bereich zwischen Wohnhof, Alfred-Weitnauer-Straße,  
Stadtbadstraße und Aybühlweg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

Schalltechnische Untersuchung vom 22.12.2014

13.01.2015

16.06.2015

Rechtskraft: 03.07.2015

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>12</b>
	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	12
	Bisherige wesentliche Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan „Jakobwiese – 2. Änderung“ .....	12
	6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Jakobwiese“ – wesentliche Änderungen .....	13
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>15</b>
	Lage / Größe .....	15
	Topographische, hydrologische und geologische Verhältnisse.....	15
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
	Ziele der Planung .....	16
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	18
	Abweichende Bauweise/ Abstandsflächen .....	19
	Betrachtung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).....	19
	Betrachtung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ).....	21
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen .....	21
	Schallschutz .....	23
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung und Artenschutz .....	25
	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
	Örtliche Bauvorschriften.....	28

Altlasten .....	29
Belange des Brandschutzes .....	29
Ver- und Entsorgung .....	30
<b>5.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>31</b>
<b>5.5 Kenndaten der Planung .....</b>	<b>31</b>
<b>6 Anlagen zur Begründung.....</b>	<b>31</b>

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1   Festsetzungen**

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

## **3      Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die sechste Änderung des Bebauungsplans "Jakobwiese" im Bereich zwischen Wohnhof, Alfred-Weitnauer-Straße, Stadtbadstraße und Aybühlweg als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

#### Baunutzungsverordnung

In der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### Bayerische Bauordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: mehr-fach geänd. (§ 1 Nr. 177 V v. 22.7.2014, 286).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplans Jakobwiese ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 15.320 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile**

Die sechste Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Jakobwiese“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken, der Satzung mit Begründung vom 13.01.2015 sowie der schalltechnischen Untersuchung Nr. 14.093.1/B Tecum GmbH vom 22.12.2014 (S. Pkt. 6 Anlage zur Begründung).

## **§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten im Geltungsbereich der sechste Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Jakobwiese“ sowie die der 2. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Die sechste Änderung des Bebauungsplans "Jakobwiese" tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 5 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich werden entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt:

#### **Reines Wohngebiet – WR**

##### Zulässig sind:

Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Nicht zugelassen sind:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

#### **Allgemeines Wohngebiet – WA**

##### Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-  
betriebe und Tankstellen.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird nicht beschränkt.

## **§ 6 Maß der baulichen Nutzung**

Grundfläche GR:

Als Höchstmaß, max. zulässige Grundfläche entsprechend den Festsetzungen  
in der Nutzungsschablone für die oberirdische Gebäudefläche und den Neben-  
anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Baufenster auf bis zu 100% der  
jeweiligen Baufenstergröße durch die Grundflächen unterirdisch erstellter Ga-  
ragen (Tiefgarage) erhöht werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gebäude, Nebenanlagen (gem. § 14  
BauGB) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und deren  
Zufahrten (Tiefgarage) darf dabei jedoch insgesamt einen Wert von 0,70 be-  
zogen auf das gesamte Baugrundstück nicht überschreiten (S. 5.3 Kapitel Be-  
trachtung der zulässigen Grundflächenzahl).

Geschossfläche GF:

Als Höchstmaß, max. zulässige Geschossfläche (z.B. 1.460 m<sup>2</sup>) je Baufenster  
entsprechend den Festsetzungen in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Die festgesetzte Geschossfläche darf nicht überschritten werden.

Wandhöhe WH:

Für jedes Gebäude wird eine max. Wandhöhe in Meter ü.NN festgesetzt. Die  
Wandhöhe wird gemessen am Verschneidungspunkt der Außenkante der Au-  
ßenwand mit der Dachhaut und darf nicht überschritten werden.

Zulässige Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in der jeweiligen Nut-  
zungsschablone.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten max. Wand-  
und Firsthöhen nicht überragen.

## **§ 7 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Abweichende Bauweise:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen weichen  
innerhalb des Geltungsbereiches von Art. 6 BayBO ab. Die Abstandsflächen  
sind in § 18 festgesetzt.

Baugrenzen:

Ausnahmsweise ist ein oberirdisches Vortreten vor die Baugrenzen gem. § 23  
Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig bei:

- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 2,0 m

- vor die Außenwände vortretenden Bauteilen oder untergeordneten Vorbauten wie Balkonen und eingeschossigen Erkern gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge jedoch höchstens 5,0 m

Die Gebäude WA1 bis WA4 können gegenüber der Alfred-Weitnauer-Straße nach Westen abgerückt angeordnet werden. Der Abstand zum Gehweg muss dabei bei allen vier Häusern gleich groß sein, sodass eine durchgängige Gebäudefluchtlinie entsteht.

## **§ 8 Garagen und Stellplätze**

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung.

Darüber hinaus sind für die gemäß dieser Satzung nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnnutzung zusätzlich 10 % auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Diese können auch unterirdisch angeordnet werden. Durch diese Regelung kann auf die gemäß dieser Satzung erforderlichen oberirdischen Stellplätze für Besucher auf Privatgrund verzichtet werden.

### Ein- und Ausfahrtsbereiche TG:

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung: es ist eine TG-Zufahrt von Westen im Aybühlweg zulässig.

## **§ 9 Verkehrsflächen**

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

## **§ 10 Grünordnung**

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

### Öffentliche Grünfläche:

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt, bzw. aus den vorigen Planungen übertragen:

- Beidseitig des bestehenden Fußweges im Nordwesten entlang der Hangkante. Die östliche Grünfläche ist hier zugleich Teil der örtlichen Ausgleichsfläche (s. unten).
- Bestehende, bzw. bereits vorhandene Straßenbegleitgrünflächen im Bereich Westseite Aybühlweg sowie nördlich und südlich der Stadtbadstraße wurden in die Planzeichnung übertragen.

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche):

Westlich der Gebäude WR1 und WR2 wird eine teilweise auf Privatgrund liegende, ca. 560 m<sup>2</sup> große Fläche mit folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Vorgesehene Maßnahmen: Erhalt der Feuchtwiese mit feuchtem bis nassem Standort, erste Mahd nicht vor Ende Juni (eher später), danach ist eine regelmäßige Mahd zulässig. Düngungen und das Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder Unkrautvernichtern sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die im Zuge der 2. Änderung des Bauungsplans „Jakobwiese“ im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsflächen (jeweils westlich der geplanten Wohnhöfe) umfassten eine Gesamtfläche von ca. 2.040 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Stadt Kempten kann die im gegenständlichen Verfahren reduzierte Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 560 m<sup>2</sup> von der bereits festgesetzten Fläche im Umfang von 2.040 m<sup>2</sup> abgezogen werden. Die Differenzfläche im Umfang von 1.480 m<sup>2</sup> ist von der Ökotofläche der Stadt Kempten abzubuchen.

Pflanzgebot Laubbaum, Alleebäume:

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte eine Fläche von min. 10 m<sup>2</sup> umfassen, die offen (mit Kräuterwiese oder Kleeuntersaat) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen sind. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: ca. 40 cm Oberboden, ca. 60 cm Rohboden. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. zu pflanzen. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

Folgende Baumarten sind in der Alfred-Weitnauer-Straße, der Stadtbadstraße sowie im Aybühlweg (bei Längs- und Querparkern) zu verwenden:

- Acer platanoides (Spitzahorn)

Hinweis:

Die Bepflanzungen entlang der Fußwege und der Alfred-Weitnauer-Straße müssen in enger Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen (Erdleitungen) erfolgen, ggf. müssen bestehende Leitungen verlegt werden.

Pflanzgebot Laubbaum in privaten Grünflächen / Obstgärten:

Im Bereich der privaten Grünflächen sind mindestens 16 kleinkronige Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 14/16 m.B. zu pflanzen. Bei Pflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationsschichtdicke von min. 60 cm vorzusehen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Amelanchier canadensis (Kupferfelsenbirne)
- Pyrus calleryana (Wildbirne)

sowie standorttypische Obstsorten, wie:

- Doppelter Prinzenapfel
- Grahams Jubiläumsapfel
- Huegelsharter Gravensteiner
- Jakobacher Pfarrlinger
- Schmotzenapfel
- Schöner aus Wiltshire
- Hängeler



- Kornbirne
- Linkeler
- Weitfelder

#### Bestandsbäume

In der Planzeichnung eingetragene Bestandsbäume sind zu erhalten.

Außerhalb der befestigten Wege und Terrassenbereiche sind private Freifläche zu begrünen.

#### Gehölzpflege / Ersatz ausgefallender Gehölze

Die festgesetzten Gehölze (Bestandsbäume sowie auch neu gepflanzte Bäume) sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

#### Kinderspielplatz:

Gemäß Planzeichnung ist im südlichen Innenhofbereich ein Kinderspielplatz (Altersgruppe: 0–8 Jahre) im Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> anzuordnen.

### **§ 11 Leitungsrechte**

Im Westen des Plangebiets (siehe entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung) wird zugunsten der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern (Kemptener Kommunalunternehmen Wasser–Abwasser–Bäder) sowie der Allgäuer-Überlandwerke ein Leitungsrecht für einen DN 1600 Schmutzwasserkanal sowie bestehende elektrische Versorgungsleitungen und Leerrohre festgesetzt.

### **§ 12 Umgrenzungslinien**

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung werden folgende Umgrenzungslinien festgesetzt:

#### Umgrenzungslinie für Tiefgarage (TG)

Tiefgaragen (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb der Baufenster oder der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.

#### Umgrenzungslinie für Nebenanlagen (NG)

Bauliche Nebenanlagen (NG) wie Fahrradunterstände, Müllhäuschen sowie Geräteschuppen sind nur innerhalb der Baufenster oder der hierfür jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 13 Dächer**

#### Dachform:

Zulässige Dachformen entsprechend den Festsetzungen in der jeweiligen Nutzungsschablone: Flachdach (FD) und (flach geneigtes) Satteldach (SD)

#### Dachneigung:

Zulässige Dachneigung entsprechend den Festsetzungen in der jeweiligen Nutzungsschablone: 0 – 10° (Mindest- und Höchstneigung in Grad).

Hauptfirstrichtung:

Die zulässigen Hauptfirstrichtungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Für die Gebäude WR1 bis 3 und WA2, 4, 5 zwingend Ost – West

Für die Gebäude WA1 und 3 zwingend Nord – Süd

Die Firste müssen durchgängig, ohne Höhenversätze ausgeführt werden. Verdrehungen um max. 10° beidseitig der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

Dachmaterialien:

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel in unlasierten roten bis rotbraunen Tönen zulässig. Weiterhin sind Dacheindeckungen aus Metall in Grau- oder Kupfertönen zulässig. Flachdächer sind als bekiesete oder begrünte Dachflächen auszuführen.

Dachüberstand:

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen): bis max. 0,80 m.

Im Bereich von Gebäudeeinschnitten (überdachte Balkone) dürfen diese entsprechend ihrer Tiefe zusätzlich vollständig überdacht werden.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Dachgauben, Wiederkehre und Zwerchgiebel) sind nicht zulässig. Dachständer, Antennen und SAT-Anlagen, Strom- und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen, bzw. auf den Privatgrundstücken unterirdisch zu führen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen:

An Dach- oder Fassadenflächen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Diese Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Bauteil ausgeführt werden und dürfen max. 15 cm vorstehen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 0,80 m aufweisen.

Bei der Anordnung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird auf die Höhenbeschränkung der Gebäude (s. § 6) verwiesen. Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen von keinem Bauteil überragt werden.

## **§ 14 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur mit Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Entlang der Alfred-Weitnauer-Straße sind darüber hinaus folgende Einfriedungen, bzw. Sichtschutzvorrichtungen zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 2 m

- Sichtschutzvorrichtungen bis zu einer Höhe von 2 m. Diese dürfen dabei eine Gesamtansichtsfläche von 12 m<sup>2</sup> je Sichtschutz nicht überschreiten.

Mauern > 0,50 m (s. auch § 15), Zäune und Thuja-Hecken sind als Einfriedung unzulässig.

### **§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern**

Bodenmodellierungen dürfen nur zum Zwecke der Errichtung der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude vorgenommen werden.

Weitere Abgrabungen darüber hinaus sind nur im Bereich der TG-Zufahrten zulässig. Abgrabungen zur Erweiterung von Kellerlichtschächten sowie Abgrabungen zum teilweisen Freilegen von Untergeschossen (unterhalb des EG) sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Einfassungswände für die notwendige Tiefgaragenabfahrt sowie aufgrund des Geländeverlaufs notwendige Einfassungen und Stützmauern bei den Gebäudeeingängen.

Das an erforderliche Stützwände anschließende Gelände darf eine Böschungsneigung von min. 1 zu 2 nicht unterschreiten.

### **§ 16 Abstandsflächen**

Für Gebäudeaußenwände, welche sich zu den Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets orientieren, die also unmittelbar privaten Grundstücken oder öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Norden, Westen und Süden des Bebauungsplangebietes zugewandt sind, sind nach Art. 6 BayBO die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.

Für die dem Innenraum zugewandten Gebäudeaußenwände und die Gebäudeaußenwände entlang der Alfred-Weitnauer-Straße (nach Osten) fallen entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Abstandsflächen an, sofern sie innerhalb der Baugrenze errichtet werden und die hierin jeweils zugelassenen Wandhöhen (s. oben) nicht überschreiten.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung darf dabei nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Weiterhin sind die Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) zu berücksichtigen.

### **§ 17 Schallschutz**

Für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereiche der Bauflächen (WA1-5 und WR3) gelten in Bezug auf die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der Alfred-Weitnauer-Straße, der Stadtbadstraße und des Aybühlwegs folgende passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB):

- Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Abschnitt 5 (Schutz gegen Außenlärm) auszulegen. Bei der Dimensionierung der Maßnahmen ist der Schalleintrag über ggf. erforderliche Lüftungseinrichtungen für Ruheräume besonders zu berücksichtigen.

- Im Bereich der Bauflächen WA1-5 entlang der Alfred-Weitnauer-Straße bzw. der Stadtbadstraße dürfen zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) nicht an der jeweils straßenzugewandten Gebäudefassade angeordnet werden. Dies gilt bei der Baufläche WA5 auch für die Westseite zum Aybühlweg hin.
- Ist eine derartige Planung im Einzelfall nicht möglich, sind die betreffenden Ruheräume mit technischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, welche in den Räumen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel gewährleisten.
- Die Rampe der Tiefgarageneinfahrt am Aybühlweg ist auf der gesamten Länge fugendicht einzuhausen (nordseitige, ostseitige und südseitige Umwandung und Überdachung). Die Schalldämmung der Umfassungsbauteile der Einhausung muss mindestens  $R'W = 25$  dB betragen. Regenrinnen und Einfahrtstore sind geräuscharm nach dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen. Das Einfahrtstor der Tiefgarage ist mindestens in einem Abstand von 5 m innerhalb der Rampeneinhausung anzuordnen (Wartebereich).

Des Weiteren wird auf die allgemeinen Hinweise zum Schallschutz unter nachfolgender Ziff. 4.4 hingewiesen.

## **4.4 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlastenkataster**

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Auch im Zuge der geologischen Baugrunduntersuchung (Geo Consult 02.04.2014) wurden keine Aufschüttungen oder etwaig verunreinigtes Material erkundet.

Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Altlasten auftreten sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

### **Regenwasserbehandlung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen ist in Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückzuhalten und deren Überläufe möglichst auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist auch eine Versickerung über Mulden- und Rigolensysteme vorzusehen.

Falls darüber hinaus nicht genutztes bzw. versickertes Niederschlagswasser anfällt, ist zur Ableitung ein Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer, z.B., die Rottach vorzusehen. Zur Klärung dieser Fragen ist von einem fachkundigen Büro ein Entwässerungskonzept auf der Basis von Sickerversuchen zu erstellen.

Erlaubnisfrei darf Niederschlagswasser befestigter Flächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> pro Einleitungsstelle bei Einhaltung der NWFreiV und der TRENGW vom 17.12.2008 versickert werden. Bei Einleitung von nicht sickerfähigem Regenwasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> z.B. in die Rottach ist nach

DWA-Regelwerken M 153 und A 117 die erforderliche Regenrückhaltung zu ermitteln und wasserrechtlich zu beantragen.

### **Baugrubenverbau und Böschungen**

(Hinweis auf geologisches Gutachten vom 02.04.2014)

Gemäß dem Gutachten dürfen freigeböschte Baugruben in den anstehenden Schichten nicht steiler als 45° angelegt werden.

Da alle anstehenden Böden wasserempfindlich sind, wird empfohlen die Böschungen vor Niederschlags- und Oberflächenwasser zu schützen. Jedes stehende Wasser führt innerhalb kürzester Zeit zu einer Aufweichung der Moräne.

Bei Baugrubentiefen von > 5 m ist die Standsicherheit nach DIN 4084 nachzuweisen. Da ausreichend Platz zur Verfügung steht, können die Baugruben frei angelegt werden. Zusätzliche Verbaumaßnahmen sind zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht erforderlich.

### **Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen**

(Hinweis auf geologisches Gutachten vom 02.04.2014)

Auf der Westseite des Grundstücks (Schnitt 1 im Gutachten) wurde ein Stauwasserhorizont jeweils oberhalb der Moräne erkundet. Es handelt sich hier grundsätzlich um einen drainagefähigen Wasserspiegel. Westlich des Grundstücks fällt das Gelände zumindest > 10 m zur Rottach ab. Im Zuge der Bauvorbereitung ist zu prüfen, ob eine Entwässerung bzw. eine Ableitung der Drainagen in das Rottachtobel möglich ist.

Die Drainagen sollten möglichst frühzeitig angelegt werden. Ein Vorlauf der Entwässerung ist bei den wasserempfindlichen Moräneschichten von wesentlicher Bedeutung, um eine Aufweichung der Aushubsohlen zu verhindern. Um eine dauerhafte Entwässerung zu erreichen, sind die Drainagen mit Rollkies zu ummanteln. Die Kiesummantelung ist in ein Geotextil einzuschlagen. An den Eckpunkten der Gebäude sind Spülschächte vorzusehen.

Beim weiteren Baufortschritt sollten die Aushubarbeiten jeweils frühzeitig an die Drainagen angeschlossen werden. Zudem sollte auch der Bauablauf von West nach Ost vorgesehen werden, um eine Entwässerung mit dem Baufortschritt zu erreichen.

Die Hang- und Sickerwässer unterliegen erfahrungsgemäß starken klimatischen sowie niederschlagsbedingten Schwankungen. Die Ringdrainage sollte deshalb auch dann angelegt werden, wenn zur Zeit der Bauarbeiten keine Wasserzutritte festgestellt werden.

### **Abfallentsorgung im Bereich Stichstraße Aybühlweg**

Der Aybühlweg ist am Nordende (Stichstraße) soweit zu erhalten, bzw. auszubauen, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Wendekreisradius außen 10,5 m) mit einmal Rückstoßen (im Bereich des Fußweges) wenden kann.

### **Schallschutz**

Aufgrund des Verkehrs auf der Stadtbadstraße und der Alfred-Weitnauerstraße kommt es im Plangebiet teilweise zu Überschreitungen der schalltech-

nischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-Mai 1987. Auf einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109-November 1989 ist deshalb im Nahbereich der Straßen besonders zu achten.

Die für die Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109, Abschnitt 5 maßgeblichen Lärmpegelbereiche (Beurteilungspegel tagsüber plus 3 dB) können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 14.093.1/B des Büros Tecum GmbH, Kempten, vom 22.12.2014 entnommen werden (schematische Darstellung für fiktive Baukörper innerhalb der Baugrenzen). Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann auch eine konkrete Berechnung der Lärmpegelbereiche für die geplanten Baukörper nach den RLS-90 – Ausgabe 1990 in Verbindung mit Abschnitt 5 der DIN 4109 angezeigt sein.

Auf den südlichen Bereich des Baugebietes wirken die Geräusche der benachbarten Tennisanlage südlich der Stadtbadstraße ein. Diese bewegen sich nach den durchgeführten Ermittlungen jedoch innerhalb der gesetzlich zulässigen Werte (Sportanlagenlärmschutzverordnung / 18. BImSchV, Juli 1991) und sind damit von den künftigen Bewohnern in diesem Rahmen zu dulden. Dies gilt neben den Aufenthaltsräumen auch für Freibereiche der Wohnungen wie Freisitze, Terrassen oder Balkone etc.

### **Denkmalschutz (Art. 8 Abs. 1+2 DSchG)**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer 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.

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans lagen keine Erkenntnisse bezgl. besonders geschützter oder sonstiger bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor.

Sollten bei den weiteren Planungsschritten und ins Besondere bei der Bauausführung etwaige Anzeichen für eine Gefährdung solcher Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist unverzüglich Kontakt mit der zuständigen Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutz) der Stadt Kempten aufzunehmen. Hier wird auch auf die einschlägigen Vorschriften nach § 44 BNatSchG hingewiesen.

## 5 Begründung

### 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen. Auch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan eingetragen. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens entfällt die südliche Ausgleichsfläche, die nördliche wird geringfügig modifiziert (s. auch Kap. 5.3). Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist diese Anpassung im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen.

Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen mit den Zielen des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

#### Bisherige wesentliche Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan „Jakobwiese – 2. Änderung“

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht zwei hofartige Baukörper vor. Für die bis zu 52m langen Riegelgebäude entlang der Alfred-Weitnauer-Straße ist eine Baulinie festgesetzt. Die Bauvolumen werden über die zulässige max. GF je Baufeld begrenzt. Insgesamt beträgt die überbaubare Grundfläche (GR) 3.640 m<sup>2</sup> (ohne TG).

Die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude wird zunächst über die festgesetzte Anzahl der Geschosse sowie absolute Traufhöhen (TH) in Meter über NN für die einzelnen Baukörper individuell festgesetzt:

Riegel entlang der Alfred-Weitnauer-Straße (WA):

TH +721,25 m ü.NN, zwingend viergeschossig

Restliche Baukörper im Hofgebäude (WR)

TH +716,00 m ü.NN, zwingend dreigeschossig

Gemäß § 13 der Satzung zur 2. Änderung sind für die Baukörper Satteldächer mit bis 18° Neigung oder Pultdächer mit bis zu 9° Neigung zulässig. Bei zulässigen Baukörperptiefen von ca. 12,50 m für die viergeschossigen Riegelgebäude (WA) und ca. 12,10 m für die dreigeschossige Hofgebäude (WR) ergeben rechnerisch sich dadurch bei Satteldächern mit 18° Dachneigung folgende, max. zulässige Firsthöhen:

Riegel entlang der Alfred-Weitnauer-Straße (WA):

TH +721,25 m + 2,03 m = 723,28 m ger. 723,30 m ü.NN als max. Firsthöhe

Restliche Baukörper im Hofgebäude (WR)

TH +716,00 m + 1,97 m = 717,91 m ger. 718,00 m ü.NN als max. Firsthöhe

Als Art der Nutzung wurde im westlichen Teil der Hofhäuser Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, entlang der Alfred-Weitnauer-Straße Allgemeines Wohnen (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Unter beiden Wohnhöfen ist eine Tiefgarage mit Zufahrtsmöglichkeiten jeweils von der Alfred-Weitnauer-Straße sowie vom Aybühlweg aus vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden verläuft in Ost-West-Richtung ein öffentlicher Fußweg.

Öffentliche Stellplätze wurden östlich der Alfred-Weitnauer-Straße als Senkrechtparker (bereits errichtet) und beidseitig der Stadtbadstraße (südseitig bereits errichtet) geplant. Entlang der Aybühlwegs sind darüber hinaus westseitig Längsparker vorgesehen.

Grünordnerisch wurden im Westen des Planungsgebietes zwei Flächen im Gesamtumfang von ca. 2.040 m<sup>2</sup> zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ausgewiesen.

Entlang der Alfred-Weitnauer-Straße wurden (bereits gepflanzt) einseitig Alleebäume im Bereich der Parkbuchten geplant. Von den Baumpflanzungen im Bereich der Stadtbadstraße wurden die südseitigen bereits gepflanzt. Die vorgesehenen Bäume westseitig des Aybühlwegs wurden noch nicht gesetzt.

## **6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Jakobwiese“ – wesentliche Änderungen**

Folgende wesentlichen Änderungen werden für den Geltungsbereich festgesetzt:

- Überarbeitung der Baufenster; die Hofstruktur wird analog den Planungen im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ aufgelöst und in eine Bebauung mit Einzelhäusern um geplant. Jedes Einzelhaus erhält individuelle Festsetzungen (max. Wandhöhen, GR und GF, Dachform und Dachneigung) sowie ein eigenes Baufenster.
- Reduzierung der überbaubaren Grundfläche (GR) um ca. 25 % von 3.640 m<sup>2</sup> auf 2.660 m<sup>2</sup> (ohne TG). Durch die Reduktion der max. zulässigen GR wird auch unter Berücksichtigung der geplanten Geschossigkeit der Baukörper die max. zulässige Geschossfläche (GF) von ca. 12.300 m<sup>2</sup> auf ca. 11.300 m<sup>2</sup> reduziert.
- Die zulässigen max. Gebäudeoberkanten werden durch die Festsetzung von max. Wandhöhen: WH in ü.NN), in Verbindung mit max. zulässigen Dachneigungen wie beim bisherigen Bebauungsplan für jeden Baukörper genau festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird dadurch gegenüber den möglichen Bauhöhen beim rechtsgültigen Bebauungsplan wie folgt verändert, bzw. übertragen:
- Entlang der Alfred-Weitnauer-Straße Übertragung der max. Wandhöhe 721,25 m ü.NN beim nördlichsten Baukörper WA1 mit stufenweiser Höhenstaffelung gem. dem natürlichen Geländeverlauf von Norden nach Süden bis auf eine WH von 720,00 m ü.NN beim südlichsten Baukörper WA4. Die Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt – die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bleibt hierbei jedoch gegenüber der Alfred-Weitnauer-Straße aufrecht erhalten (kein weiterer Nachweis von Abstandsflächen).



Die entlang der Alfred-Weitnauer-Straße vorgesehene Baulinie wird aufgegeben zugunsten von leicht vom Straßenraum abgerückten vier Einzelbaufronten.<sup>1</sup>

- Im westlichen Plangebiet zunächst Verschiebung des nördlichsten Bauwerks um ca. 5,80 m nach Süden und ca. 15,60 m weiter nach Westen bei gleichzeitiger Anhebung der zulässigen Wandhöhe von 716,00 m auf 718,80 m ü.NN. Von diesem ausgehend erfolgt zum Aybühlweg aufgelöste, abwechselnd gestaffelte Anordnung mit dem Baukörper WR2 / Wandhöhe 721,80 m, WR3 / Wandhöhe wieder 718,80 m bis zum abschließenden Baukörper WA5 mit 721,80 m ü.NN Wandhöhe.

Die bisherige weitgehend geschlossene Hofform wird dadurch vollständig aufgelöst. Die westlichen Baufelder werden zugunsten der offenen Bebauung mit 1-2 Geschossen höheren Einzelhäusern um ca. 3,50 m weiter westlich angeordnet als die bisherige Westkante der Wohnhöfe.

- Die zulässige max. Dachneigung wird von derzeit 18° (bei Satteldächern) auf max. 10° reduziert. Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer zugelassen.
- Die jeweiligen Hauptfirstrichtungen ergeben sich durch die geänderte Anordnung der Einzelbaukörper: entlang der Alfred-Weitnauer-Straße durch die aufgelockerte Bauform Nord-Süd und Ost-West im Wechsel, entlang des Aybühlwegs ausschließlich südorientierte Baukörper mit Ost-West orientierten Firstrichtungen.
- Der Umgrenzungsbereich für die mögliche Anordnung der TG wird für alle acht Baukörper zusammengefasst und beinhaltet auch die geplante Zufahrtsrampe. Die bisher vier vorgeschlagenen Zufahrtbereichen werden auf eine zentrale Zufahrt von Westen reduziert.
- Die Alfred-Weitnauer-Straße soll im abgegrenzten Bereich an zwei Stellen erneut auf ca. 3,60 m eingeeengt (Verkehrsberuhigung) werden. Entlang der Straße werden auch westseitig Parkbuchten erstellt (Längsparker) und in diesem Bereich zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt (Zielsetzung beidseitige Baumallee – wie bei 5. Änderung).
- Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden für die jeweiligen Fassaden spezifische Lärmpegelbereich festgesetzt. Darüber hinaus werden technischen Vorgaben zur Ausführung und Einhausung der geplanten Tiefgaragenabfahrtsrampe definiert.
- Einfriedungen mit Zäunen und Mauern werden ausgeschlossen, die Höhe von Einfriedungen mit Laubgehölzhecken wird auf 1,50 m beschränkt. Lediglich im Bereich der Wohngebäude entlang der Alfred-Weitnauer-Straße sind Sichtschutzvorrichtungen mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer maximalen Gesamtansichtsfläche von < 12 m<sup>2</sup> sowie Laubgehölzhecken

---

<sup>1</sup> Hinweis: Dies war u.a. erforderlich, um die geplante Anordnung von Längsparkern entlang der Alfred-Weitnauer-Straße (analog 5. Änderung) in Verbindung mit einem begleitenden Fußweg zu ermöglichen, welcher nun ca. 1,0m über die bisherige Grundstücksgrenze hinaus nach Westen verlegt wird.

mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen max. eine Ansichtsfläche von 0,50 m aufweisen (Ausnahme: TG-Abfahrt und Gebäudeeingänge)

## 5.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Das Grundstück liegt auf dem Haubensteig im Bereich zwischen Wohnhof, Alfred-Weitnauer-Straße, Stadtbadstraße und Aybühlweg. Der Änderungsbereich umfasst ca. 15.320 m<sup>2</sup>.

### Topographische, hydrologische und geologische Verhältnisse

#### Topographie:

Das Baugrundstück steigt von Süden und Westen nach Nordwesten um ca. 2,0 - 2,5 m an. Auch die Alfred-Weitnauer-Straße steigt vom südlichen Rand des Baugebiets bis zum Alfred-Weitnauer-Platz um ca. 1,5 m an. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die bewaldete Hangkante, von dort fällt das Gelände weiter nach Westen zum Rottachtobel hin steil ab.

#### Hydrologische Verhältnisse (aus dem Bodengutachten vom 02.04.2014):

Auf der Ostseite des Plangebiets wurde kein Wasser erkundet. Auf der Westseite wurde in allen Untersuchungspunkten ein Wasserspiegel jeweils oberhalb der stauenden Moräneschichten erkundet. Gem. Beilage 2.1 des Gutachtens ist ersichtlich, dass die einzelnen Wasserstände in den Schnittprofilen übereinstimmen, sodass auf der Westseite von einem durchgehenden Stauwasserhorizont ausgegangen werden muss.

Das Gelände fällt westlich des Geländes tobeltartig zum Rottachtal ab. Damit handelt es sich um ein Stauwasser, das offensichtlich nicht in den Talhang zur Rottach entwässern kann. Grundsätzlich handelt es sich allerdings um ein drainagefähiges Wasser.

Die Wässer innerhalb der anstehenden Schichten sind nach allgemeiner Erfahrung als nicht betonangreifend nach DIN 4030 einzustufen.

#### Geologische Verhältnisse:

Im Bereich des Baugrundstücks wurden insgesamt 4 Bohrungen und 6 Rammsondierungen durchgeführt. Grundsätzlich kann von einer Bebaubarkeit des Grundstücks (mit entsprechendem Aushub) ausgegangen werden. Das Auffinden einzelner Findlingsblöcke ist lt. Gutachten nicht ganz ausgeschlossen - ggf. sind weitere Erkundungen / Bohrungen durchzuführen.

## 5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Innerhalb des ca. 1,5 ha großen Änderungsbereiches ist nach den Festsetzungen des aktuell rechtsgültigen Bauungsplans eine Bebauung mit zwei Wohnhofhäusern vorgesehen, analog zu dem bereits auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück errichteten Gebäude. Die über einen längeren Zeitraum fehlende Nachfrage nach Wohnungen in dieser sehr dichten und kompakten Bauform machte jedoch deutlich, dass sich der Bautyp des Hofhauses an dieser Stelle im Stadtgebiet derzeit nicht mehr realisieren lässt. Aus diesem

Grund wurde bereits im Zuge des 2. Änderungsverfahrens - nördlich Wohnhofs - der hier ebenfalls festgesetzte Hoftyp in jeweils 4 Einzelgebäude aufgelöst.

Aufgrund des nachhaltigen Bedarfs an Geschosswohnungen hat die Sozialbau in Abstimmung mit der Stadt Kempten beschlossen, auch die Baufelder des gegenständlichen Änderungsbereiches von der bisher geplanten geschlossenen Hofform in eine Bebauung mit Einzelbaukörpern umzugestalten.

Ein weiterer Anlass zur 6. Änderung des Bebauungsplans war die verkehrstechnische und gestalterische Überplanung der Westseite der Alfred-Weitnauer-Straße entlang des Baugebiets bis zur Einmündung in die Stadtbadstraße.

### **Ziele der Planung**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ wird im Geltungsbereich die Auflockerung der bauleitplanerisch festgesetzten Wohnhöfe angestrebt. Dies wird durch die gezielte Umverteilung der Baumassen und Baufelder in acht Einzelgebäude erreicht. Dabei wurde zunächst die überbaubare Grundfläche (GR) um ca. 25% von 3.640 m<sup>2</sup> auf 2.660 m<sup>2</sup> (ohne TG) deutlich reduziert.

Insbesondere entlang der Alfred-Weitnauer-Straße wird die „Riegelwirkung“ durch die Auflösung in vier Gebäude, die stufenweise Reduzierung der möglichen Höhenentwicklung und das Aufheben des Bauzwangs (Baulinie) bei den Gebäuden WA1-4 deutlich aufgelockert. Für die bestehenden Wohnhäuser östlich der Alfred-Weitnauer-Straße stellt das überarbeitete Planungskonzept dadurch eine wesentliche Verbesserung dar.

Im westlichen Planungsbereich wird durch die Auflösung der Hofhäuser eine bessere „Verzahnung“ mit der hochwertigen Freiraumstruktur erzielt. Die freien Außenbereiche ziehen sich dann bis tief in die Grundstücke hinein und wirken bis zum durchgrünten Straßenraum der Alfred-Weitnauer-Straße.

Die maßgebliche Änderung stellt hier die zugunsten einer deutlich geringeren Grundfläche geplante Anhebung der vier Baukörper von derzeit drei auf vier (WR1 und WR3) bzw. fünf Geschosse (WR2 und WA5) dar.

Die geplante Anhebung der zulässigen Wandhöhen und damit der zulässigen Geschosse wurde im Vorfeld der Planungen sehr intensiv untersucht und städtebaulich bewertet:

In Weiterführung des städtebaulichen Ansatzes der Wohnhöfe waren in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ geschlossene Bebauungen mit starker Riegelwirkung entlang der Alfred-Weitnauer-Straße, aber auch mit relativ weit nach Norden gerückten Querbauten und einem weiteren geschlossenen Riegel nach Westen möglich. Zwischen dem bereits errichteten Wohnhofgebäude und dem nördlichsten Baufeld war ein Gebäudeabstand von min. ca. 16 m vorgesehen. In Verbindung mit den beiden Nord-Süd-Flügeln wäre aktuell gegenüber dem Wohnhofgebäude ein weiteres ca. 65 m breites Gebäudeensemble mit zwei ca. 7,50 m schmalen Einschnitten zulässig. Es wären beim Riegelgebäude ein Firsthöhe von ca. 723,30 m ü.NN, bei den Gebäuden des nach Osten orientierten Wohnhofs von ca. 718,00 m ü.NN (bei Satteldach mit 18° Neigung; s.o.) möglich.

Durch die angestrebte Auflösung der Baukörper wird zunächst das nördlichste Gebäude an der Alfred-Weitnauer-Straße bei gleicher Wandhöhe (721,25 m ü.NN) etwas breiter – die zulässige Ansichtsbreite vergrößert sich hier um ca. 2,0 m. Der Zwischenraum zwischen dem Gebäude WA1 und WR1 vergrößert sich dabei jedoch auf ca. 19,0 m. Der nun nach Westen versetzte Baukörper wird dabei zusätzlich um ca. 5,80 m nach Süden verschoben, sodass sich der Freiraum zwischen dem bestehenden Wohnhof und den neu geplanten Gebäude deutlich vergrößert. Die Anhebung um ein Geschoss beim Gebäude WR1 wird dabei kaum spürbar, da die neu festgesetzten Wandhöhen stärker auf die Topographie reagieren, als die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplans. Die zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorliegenden Fertigfußbodenoberkanten (FOK) liegen beispielsweise beim Gebäude WR1 um ca. 2,50 m tiefer als beim Gebäude WA1 an der Alfred-Weitnauer-Straße. Hier ist auch noch aufzuführen, dass das der bereits errichtete südliche Baukörper des Wohnhofs in Verbindung mit einem Staffelgeschoss (die TG ist hier um ein Geschoss angehoben) eine Firsthöhe von ca. 718,80 m ü.NN aufweist – welche der festgesetzten Wandhöhe des neu geplanten Gebäudes WR1 entspricht.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass durch die Auflösung des Wohnhofs in Einzelbaukörper, die deutliche Vergrößerung des Zwischenraums zwischen Bestand und Plangebiet, das Abrücken des Baukörpers WR1 nach Süden und die stärkere Einbindung in die Topographie es auch bei Erhöhung des Gebäudes WR1 um ein Geschoss insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation kommt, zumal sich die Erhöhung um ein Geschoss aufgrund des tieferen Eingangsniveaus gegenüber den bestehenden Höhen des Wohnhofes kaum auswirkt. Ergänzend ist hier zu erwähnen, dass durch das Abrücken des Baukörpers die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen nach Norden (volle Wandhöhe) eingehalten werden.

Der in weiterer Folge geplante Baukörper WR2 soll abweichend von den bisherigen Festsetzungen um zwei Geschosse erhöht werden und eine zulässige Wandhöhe von 721,80 m ü.NN erhalten.

Hier ist zunächst noch einmal aufzuführen, dass der wesentliche Entwurfsgedanke der 6. Änderung die Auflösung der geschlossenen, riegelförmigen Wohnhöfe zugunsten einer aufgelockerten, sich mit dem angrenzenden Grünraum verzahnenden Einzelkörperbebauung ist – die zulässige Grundfläche der Baukörper wird somit gegenüber der bestehenden Planung deutlich reduziert. Im Gegenzug werden die westlichen, bisher dreigeschossig geplanten (im Erscheinungsbild und Höhenentwicklung jedoch 3+D ausgebildeten) Baukörper erhöht, um die mögliche Geschossfläche anzuheben und insgesamt eine wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen zu können. Wie oben beschrieben, ist durch die Umplanung eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von ca. 11.300 m<sup>2</sup> gegenüber den aktuell festgesetzten 12.300 m<sup>2</sup> möglich.

Ein weiterer Aspekt bei der Anhebung auf bis zu 5 Geschosse war die bewusste Akzentuierung von zwei Einzelbaukörpern im städtebaulichen Gesamtensemble des Baugebiets. Ausgehend von der Abfolge der Gebäude entlang der Stadtbadstraße entwickeln sich hier die Gebäudehöhen von Osten her kommend von zweigeschossigen Einzelhäusern, über das geplante viergeschossige Gebäude WA4 an der Einmündung der Alfred-Weitnauer-Straße in die Stadt-

badstraße und das fünfgeschossige Gebäude an der Ecke zum Aybühlweg bis hin zum bestehenden sechsgeschossigen Baukörper im Aybühlweg 81.

Diese Akzentuierung wird auf die Gebäudeabfolge innerhalb des Plangebiets übertragen: Jeweils vier Einzelbaukörper umfassen hier einen Innenbereich mit aufgeweiteter Gemeinschaftsfläche (im Süden mit Spielplatz), wobei nun das jeweils südwestliche Gebäude (WA5 und WR2) eine Höhenakzentuierung in dieser internen Gebäudegruppierung bildet.

Gegenüber dem bestehenden nördlichen Wohnhof ist diese Akzentuierung (WR2) aufgrund des vorgeschobenen Gebäudes WR1 nicht wahrnehmbar, gegenüber dem Gebäude im Aybühlweg 81 wird die Anhebung auch aufgrund der dort bereits ausgebildeten sechs Geschosse, in Verbindung mit der bewussten Höhenstaffelung entlang der Stadtbadstraße für städtebaulich wichtig erachtet. Die Auswirkungen der unterschiedlichen Höhen innerhalb des Plangebiets wurden sorgfältig untersucht und bei der Situierung der Einzelbaukörper abgestimmt. Weitere Einschränkungen bei Gebäuden im weiteren Umfeld der Jakobwiese liegen aufgrund der Entfernungen zum gegenständlichen Änderungsbereich nicht vor.

Hier ist auch nochmals aufzuführen, dass eine Abweichung von der BayBO (wie bisher auch durch die geplante Baulinie) nur unmittelbar gegenüber der Alfred-Weitnauer-Straße und bei den neu geplanten Baukörpern untereinander zugelassen wurde. Alle weiteren Abstandsflächen, insbesondere auch in Richtung Aybühlweg sind gem. BayBO zu ermitteln und nachzuweisen.

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

Im Geltungsbereich wird zunächst wie im bestehenden Bebauungsplan im zurück gesetzten westlichen Teil des Plangebiets reines Wohnen (WR) und entlang der Alfred-Weitnauer-Straße allgemeines Wohnen (WA) festgesetzt. Auch das Gebäude WA5 im Südwesten des Plangebiets unmittelbar an der Stadtbadstraße wird aufgrund des städtebaulichen Umfeldes dem allgemeinen Wohnen zugeordnet.

Im Bereich des WR sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Darüber hinaus können hier ausnahmsweise sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zugelassen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Bereich des WA sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können hier ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zugelassen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird nicht beschränkt.

Durch diese städtebauliche Zonierung wird zunächst sichergestellt, dass auch langfristig nur im Bereich entlang der Alfred-Weitnauer-Straße und der Stadtbadstraße kleinere Gewerbebetriebe, wie z.B. Läden zur Deckung des örtlichen Bedarfs (z.B. Bäckerei mit Cafe) und sonstige, nicht störende Nutzungen möglich sind. Der Nordwestliche Teil des Plangebiets soll der reinen Wohnnutzung vorbehalten bleiben, daher wurden hier Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Da es vom Grundsatz her nicht auszuschließen ist, dass auch der entlang des Alfred-Weitnauer-Straße und der Stadtbadstraße Wohnen stattfinden wird, wurden im Zuge des gegenständlichen Verfahrens individuelle Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von deren Lage und Orientierung im Baugebiet definiert (s. Kap. Schallschutz).

Im Bereich des WA wurden darüber hinaus, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht vorgesehen und auch künftig nicht erwünscht. Gartenbaubetriebe lassen sich sowohl durch deren Größe als auch durch deren Nutzung nicht in die vorgegebene städtebauliche Struktur integrieren. Tankstellen in Wohngebieten führen regelmäßig zu Spannungen und Störungen innerhalb der angestrebten Gebietsstruktur und lassen sich somit ebenfalls sowohl städtebaulich als auch immissionstechnisch nicht in diesen Bereich des Plangebiets einfügen.

**Abweichende Bauweise/ Abstandsflächen**

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen beinhaltet zunächst, dass vom Plangebiet abgehende Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu ermitteln und nachzuweisen sind.

Diese Regelung gilt nicht für nach innen fallende Abstandsflächen. Die nach innen gewandten Abstandsflächen dürfen sich auch überlappen. Im Zuge der städtebaulichen Voruntersuchungen wurde sehr sorgfältig die Situierung und städtebauliche Orientierung der Baukörper untersucht und in der Festsetzung von Einzelbaufenstern für jedes Gebäude berücksichtigt. Diese wurden so gelegt, dass eine gewisse Flexibilität zur Situierung der Gebäude möglich ist und trotzdem die Belichtungs- und Belüftungsfunktionen der Wohnungen nicht eingeschränkt werden.

Die städtebauliche Fassung der Alfred-Weitnauer-Straße mit Aussetzen der Abstandsflächen nach Osten hin wird aus der bisherigen Planung zunächst übernommen (bisher Baulinie), führt jedoch wie bereits beschrieben trotzdem im Vergleich zum ursprünglichen Bauungsplan (mit längeren und höheren Gebäuden) zu einer deutlichen Verbesserung der Situation für die östlich angrenzenden Reihenhausbebauungen.

**Betrachtung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die festgesetzten Nutzungsarten Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sind lt. BauNVO folgende Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung definiert:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Reines Wohngebiet (WR) und Allg. Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
--	-----	-----

Die Obergrenzen der BauNVO sind, sofern keine besonderen städtebaulichen Gründe eine Überschreitung erfordern (§ 17 Abs.2 Nr. 1 BauNVO) zunächst einzuhalten.

Bei der gegenständlichen Planung wird hierzu folgende Betrachtungsweise dargelegt:

<u>Anrechenbare Grundstücksfläche:</u>	<b>10.080 m<sup>2</sup></b>
Summe zulässige Grundfläche (GF)	2.660 m <sup>2</sup>
Zulässige Fläche der TG (außerhalb Baufenster)	4.540 m <sup>2</sup>
Nebengebäude außerhalb der TG - Linie	50 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche gesamt</b>	<b>7.250 m<sup>2</sup><sup>2</sup></b>

Die zulässige GRZ darf lt. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis 50% durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke überschritten werden - hier also bis zu einem Wert von 0,6, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Grundfläche 7.250 m<sup>2</sup>/ private Grundstücksfläche 10.080 m<sup>2</sup>= GRZ 0,72 > 0,6<sup>3</sup>

Wird das Höchstmaß der zulässigen GRZ im § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten, so ist die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich zu begründen.

Beim gegenständlichen Vorhaben wird eine auf das Plangrundstück bezogene maximale GRZ von 0,70 festgesetzt.

Begründung für die Erhöhung der überbaubaren Flächen:

Die Überschreitung erfolgt im Wesentlichen durch die geplante, unterirdische Tiefgarage. Dies soll möglichst wirtschaftlich als ein zusammenhängendes Bauwerk mit nur einer Zufahrt in die bestehende Topographie eingebunden werden. Im nordöstlichen Bereich (Gebäude WA1) ergeben sich hierdurch notwendige Überschüttungsdicken von teilweise über 2,0 m, sodass dem hier auch trotz der Unterbauung eine gewisse Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens erhalten bleiben kann. Darüber hinaus ist an dieser Stelle des Plangebiets, wie auch schon die ursprüngliche Planung der Wohnhöfe aufzeigt, eine gewisse Verdichtung im Stadtgebiet erwünscht. Weitgehende Einschränkungen der Bodenfunktion werden aufgrund des unmittelbar im Westen angrenzenden

<sup>2</sup> Wege und Feuerwehzufahrten wurden hierbei nicht mit berücksichtigt, weil diese sich größtenteils mit der TG -Linie überschneiden und in den Bereichen außerhalb wasserdurchlässig ausgeführt werden.

<sup>3</sup> Hier ist darauf hinweisen, dass es sich um den maximalen Planwert gem. Bebauungsplanzeichnung handelt.

Landschaftsschutzgebiets (LSG) mit Hangbereich bis zur Rottach nicht gesehen.

Darüber hinaus ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen in Zisternen zur Brauchwassernutzung zurückzuhalten und deren Überläufe möglichst auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist auch eine Versickerung über Mulden- und Rigolensysteme vorzusehen. Nur wenn darüber hinaus nicht genutztes bzw. versickertes Niederschlagswasser anfällt, ist zur Ableitung ein Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer, z.B., in die Rottach vorgesehen.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ um 0,1 auf einen Wert von 0,70 wird somit für städtebaulich vertretbar erachtet. Eine Anhebung auf den oben ermittelten rechnerischen Planwert von 0,72 ist nicht erforderlich, weil die zeichnerische Darstellung der Tiefgaragenumgrenzung gegenüber der zum Zeitpunkt des gegenständlichen Verfahrens vorliegenden Planung größer gefasst wurde, um Gestaltungsspielraum für die Anordnung der TG zu schaffen. Faktisch ist der festgesetzte Maximalwert von 0,70 im Zuge der weiteren Planung einhaltbar.

#### **Betrachtung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)**

Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche (GF) von 11.300 m<sup>2</sup> ergäbe sich bezogen auf Grundstücksfläche 10.080 m<sup>2</sup> rechnerisch ein Wert von:

Geschossfläche (GF) 11.300 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche 10.080 m<sup>2</sup> = GFZ 1,12 < 1,2.

Die max. zulässige Geschossfläche gem. § 17 BauNVO kann somit auch bei voller Ausschöpfung der zulässigen GF in den Baufenstern eingehalten werden.

#### **Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen**

Das Baugrundstück ist über die Alfred-Weitnauer-Straße und den Aybühlweg bereits erschlossen. Die Straße wurde als Hauptsammelstraße für das gesamte Wohnquartier konzipiert und ist daher für die Aufnahme des anfallenden Verkehrs ausreichend dimensioniert. Von der Alfred-Weitnauer-Straße wird der Verkehr entweder nach Norden über den Haubensteig zum Adenauerring oder nach Süden über die Stadtbadstraße und weiter über den Aybühlweg oder Am Göhlenbach zur Lindauer Straße geführt.

#### Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten:

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Gegenüber des Einmündungsbereiches Lisl-Zach-Weg (Westseite der Alfred-Weitnauer-Straße) und
- im Bereich WA4 (Ostseite der Alfred-Weitnauer-Straße) sowie
- Festsetzung einer zweiten Baumreihe (Alleebäume) westlich der Alfred-Weitnauer-Straße im Bereich der Längsparker; dadurch optische „Einkengung“ des Straßenraums

#### Ruhender Verkehr – Öffentliche und private Stellplätze:

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- zusätzliche Parkplätze (Längsparker) entlang der Alfred-Weitnauer-Straße



- Übernahme der bereits festgesetzten Senkrechtstellplätze beidseitig der Stadtbadstraße
- Übernahme der bereits festgesetzten Längsstellplätze westseitig des Aybühlwegs
- Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln und auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Darüber hinaus sind für die gemäß dieser Satzung nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnnutzung zusätzlich 10 % auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Diese können auch unterirdisch angeordnet werden. Durch diese Regelung wird es möglich auf die gemäß der Satzung erforderlichen oberirdischen Stellplätze für Besucher auf Privatgrund zu verzichten.

Diese Festsetzung zum Stellplatzschlüssel weicht somit innerhalb des Geltungsbereiches von dem im Plangebiet „Jakobwiese“ ab:

Bisherige Festsetzung:

Je Wohneinheit (WE) müssen mindestens 1,25 Stellplätze erstellt werden. Zusätzlich hierzu sind 10% von den nachzuweisenden Stellplätzen als oberirdische Stellplätze (Besucherstellplätze) auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Stand 16.02.2010 / Anlage 2):  
(Auszug Wohnnutzung)

1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung, ab 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung	10
-----	---	--	----

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten fordert für Wohnungen bis 110 m<sup>2</sup> einen, darüber hinaus zwei Stellplätze je Wohnung. In Abhängigkeit vom gewählten Wohnungsmix ist somit von einer abweichenden Anzahl der erforderlichen Stellplätze auszugehen, bei gegenständlichen Verfahren aufgrund des voraussichtlich höheren Anteils von 2 – 3 Zimmerwohnungen unter 110 m<sup>2</sup> zunächst weniger als beim aktuellen Schlüssel 1,25 im Plangebiet. Um hier eine Kompensation vorzunehmen, möchte der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Kempten daher beim gegenständlichen Verfahren eine Erhöhung des in Kempten üblichen Schlüssels um 10 % für die geplanten Wohnungen vornehmen.

Des Weiteren wurde im Zuge von Voruntersuchungen im Plangebiet aufgezeigt, dass der aktuelle Verteilungsschlüssel der bereits zur Verfügung stehenden Außenstellplätze im öffentlichen Raum im Nordbereich der Jakobwiese (Kathan-Häuser bis Quartiersplatz inklusive Wohnhof/ Wellerbau) deutlich geringer ausfällt als im Südbereich (südlich Quartiersplatz unterhalb Wellerbau bis Stadtbad Straße inklusive neuer Bebauung Jakobswiese Süd-West).

Aus diesem Grund wird die zwingende Notwendigkeit, neben dem (gegenüber dem aktuellen Schlüssel der Stadt Kempten) erhöhten Stellplatzschlüssel im Plangebiet zu den neu geplanten Stellplätzen entlang der Alfred-Weitnauer-Straße und den bereits vorhandenen im Bereich der Stadtbadstraße und im Aybühlweg, noch weitere zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze auf Pri-

vatgrund zu errichten nicht gesehen und ist auch städtebaulich nicht begründbar.

Hier ist auch noch zu ergänzen, dass Besucherstellplätze auf Privatgrund nicht zugeordnet werden können: eine Absperrung dieser Stellflächen oder ein Verweis auf die ausschließliche Nutzung für Besucher von Bewohnern der neu geplante Gebäude ist faktisch nicht umsetzbar, sodass diese letztlich, wie die im Absatz zuvor genannten Stellplätze im öffentlichen Raum der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage (mit entsprechenden Festsetzungen zur Lärminderung gem. § 17) erfolgt von Westen über den Aybühlweg. Weitere Zufahrtsbereiche sind (abweichend vom aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan) nicht vorgesehen.

#### Geplante, bzw. übertragene Fußwegeverbindungen:

- Im neu geplanten Baugebiet in Ost-Westrichtung zwischen den Wohngebäuden WR2 und 3, bzw. WA2 und 3
- beidseitig der Stadtbadstraße (übertragen)
- Westseite Aybühlweg (übertragen)
- entlang der Alfred-Weitnauer-Straße; hier in Verbindung mit den neu geplanten Längsparkern auf der Westseite der Straße. Der Fußweg wird hier analog der Planung im 5. Änderungsbereich von den derzeit geplanten 3 m auf 2 m reduziert.

#### Bushaltestellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf der Westseite der Alfred-Weitnauer-Straße in Fahrtrichtung Süden im Bereich südlich des Alfred-Weitnauer-Platzes eine Bushaltestelle. Diese bleibt erhalten und wird in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus existiert eine Busausstiegsstelle in Fahrtrichtung Westen an der Stadtbadstraße / Ecke Aybühlweg, welche aufgelassen wird.

#### **Schallschutz**

##### Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen:

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung (Tecum Nr. 14.093.1/B vom 22.12.2014) wurde folgende relevante Immissionsquellen aufgezeigt:

- Straßenlärm aus den angrenzenden Straßen
- Bestehende Tiefgarageneinfahrten Wohngebäude Aybühlweg 81
- Tennisanlage im Süden des Plangebiets
- Wertstoffsammelstelle

Die aus den relevanten Lärmquellen auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen wurden in einer Lärmrasterkarte (S. Anlage Gutachten) dargestellt. Aufgrund der Lärmsituation ergeben teilweise Überschreitungen der Richtwerte, insbesondere im Falle bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, welche in Richtung Alfred-Weitnauer-Straße und Stadtbadstraße orientiert werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden daher im Vorfeld die Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt und unter städtebaulichen und wirtschaftlicher Sicht abgewogen:

Abrücken der Bebauung von den belasteten Straßenräumen:

Ein schalltechnisch wirksames Abrücken der Baukörper vom öffentlichen Straßenraum ist sowohl aus wirtschaftlichen Gründen (Ausnutzung des Baufeldes) sowie auch ins Besondere aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen (Fassung der Straßenräume) ausgeschlossen.

Schallschutzwände:

Auch die Errichtung von für die Baukörper effektive Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Schallschutzwänden zwischen den Straßenraum und den Gebäuden ist sowohl gestalterisch als auch städtebaulich undenkbar – die Schallschutzwände müssten nahezu die gesamte Baukörperhöhe abdecken.

Lärmindernde Fahrbahnbeläge:

Der Einsatz von lärmindernden Fahrbelägen (sog. „Flüsterasphalt“) ist grundsätzlich begrüßenswert, allerdings ist hier eine nachhaltige Kosten-Nutzen-Relation in Frage zu stellen. Nach heutigem Wissenstand birgt der Flüsterasphalt aufgrund seiner größeren Offenporigkeit einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (Frostschäden / Erschütterungen), auch die langfristige Schalldämmeigenschaft kann nicht gewährleistet werden, weil sich der Schalldämmeffekt durch mechanische Belastung und Verschmutzung der Asphaltdecke reduziert.

In Folge des Ausschlusses aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurden somit bei der gegenständlichen Planung im Zuge eines Schallgutachtens die betroffenen Gebäude, bzw. Gebäudeteile mit Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB umgrenzt (s. § 17).

In diesen Flächen ist die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Abschnitt 5 (Schutz gegen Außenlärm) auszulegen. Bei der Dimensionierung der Maßnahmen ist der Schalleintrag über ggf. erforderliche Lüftungseinrichtungen für Ruheräume besonders zu berücksichtigen.

Grundlage für die Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109, Abschnitt 5 maßgeblichen Lärmpegelbereiche (Beurteilungspegel tagsüber plus 3 dB) ist die schalltechnischen Untersuchung Nr. 14.093.1/B des Büros Tecum GmbH, Kempten, vom 25.11.2014 (schematische Darstellung für fiktive Baukörper innerhalb der Baugrenzen). Die Untersuchung ist der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Im Einzelfall kann auch eine konkrete Berechnung der Lärmpegelbereiche für die geplanten Baukörper nach den RLS-90 – Ausgabe 1990 in Verbindung mit Abschnitt 5 der DIN 4109 angezeigt sein.

Hinweis:

Bei den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist zu beachten, dass sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 am maßgeblichen Außenpegel und der innen ausgeübten Nutzung orientieren. Hierbei ist nach DIN 4109 zu unterscheiden zwischen Bettenräumen (z.B. auf Kranken-

stationen), Aufenthaltsräumen in Wohnungen, und Büroräumen. Je nach (interner) Nutzung unterscheiden sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile.

Ob das Gebäude beispielweise in einem reinen Wohngebiet oder in einem allgemeinen Wohngebiet liegt, ist hierbei für die Beurteilung unerheblich, die Anforderungen haben somit nichts mit der Flächennutzung zu tun, sondern stellen allein auf die Raumnutzung ab.

Des Weiteren ist hier zu festzuhalten, dass der Schutzanspruch am Fenster des entsprechenden Raumnutzung besteht – Freibereichsflächen wie z.B. Terrassen und offene Balkone sind hiervon ausgenommen.

#### Emissionen:

Aus den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WR und WA ist von keinen störenden Emissionen auf die umgebende Bebauung auszugehen. Für die Tiefgaragenrampe wurde eine nordseitige, ostseitige und südseitige Umwandung, überdacht und fugendicht ausgeführt mit einer Schalldämmung R'W von mindestens 25 dB festgesetzt. Das Einfahrtstor der Tiefgarage muss sich mindestens in einem Abstand von 5 m innerhalb der Rampeneinhausung befinden (Wartebereich). Die zugehörigen Regenrinnen und Einfahrtstore sind geräuscharm nach dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung und Artenschutz**

#### Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“ gegenüber der aktuell rechtsgültigen von keiner Verschlechterung der Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugehen. Die aufgelockerte Bauweise sowie die Reduzierung der zulässigen Grundfläche (GF) führen insgesamt zu einer insgesamt geringeren Eingriffsschwere.

Da aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ein zusätzlicher Ausgleich entfällt, kann auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

Im Zuge der gegenständlichen Planung wird westlich der Gebäude WR1 und WR2 wird eine teilweise auf Privatgrund liegende, ca. 560 m<sup>2</sup> große Fläche mit folgenden Maßnahmen festgesetzt:

„Erhalt der Feuchtwiese mit feuchtem bis nassem Standort, erste Mahd nicht vor Ende Juni (eher später), danach ist eine regelmäßige Mahd zulässig. Düngungen und das Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder Unkrautvernichtern sind nicht zulässig.“

Die geschützte und biotopkartierte Fläche ist auch während der Bauzeit zu sichern und zu schützen. Sie darf nicht für andere (temporäre) Nutzungen, wie z.B. als Lagerfläche verwendet werden.

Die im Zuge der 2. Änderung Bebauungsplan Jakobwiese im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsflächen (jeweils westlich der geplanten Wohnhöfe) umfassten eine Gesamtfläche von ca. 2.040 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Stadt Kempten kann die im gegenständlichen Verfahren reduzierte Ausgleichsfläche im Umfang von ca.

560 m<sup>2</sup> von der bereits festgesetzten Fläche im Umfang von 2.040 m<sup>2</sup> abgezogen werden. Die Differenzfläche im Umfang von 1.480 m<sup>2</sup> ist von der Ökotothfläche der Stadt Kempten abzubuchen.

#### Grünordnung

Es werden Pflanzgebote für Alleebäume, und Laubbäume im privaten Bereich festgesetzt. Die Lage der Alleebäume kann hierbei gegenüber der Planzeichnung abweichen. Bei Pflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationsschichtdicke von min. 60 cm vorzusehen. Die Bestandsbäume östlich der Alfred - Weitnauer- Straße (bei Senkrechtparkern) bleiben erhalten. Festgesetzte sowie auch neu gepflanzte Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Einfriedungen dürfen nur mit Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m gepflanzt werden; Zäune, Sockelmauern, Mauern und Thuja-Hecken sind nicht zugelassen. Damit soll einerseits eine zu massive Einfriedung gegenüber dem Straßenraum sowie auch den innenliegenden Grünzonen vermieden werden. Die Einschränkung auf Laubgehölzhecken und der Verzicht auf Mauern und Sockelmauern dienen der Verbesserung von Lebensräumen heckenbrütender Vogelarten sowie der Vermeidung von Querbauwerken für Kleintiere (z.B. Igel).

Im Innenbereich wurde ein Spielplatz für Kinder im Alter von 0–8 Jahren im Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der vielfältigen unmittelbar angrenzenden Freizeit- und Naherholungsflächen und der vorgesehenen Außenraumplanung im Baugebiet ist davon auszugehen, dass für kleinere und für ältere Kinder ein ausreichendes Angebot an Spielflächen besteht.

#### Waldrand

Die Baufenster der Gebäude WR1+2 wurden so gesetzt, dass das deren westliche Grenzen mindestens einen Abstand von 20 m gegenüber dem bestehenden Waldsaum einhalten und max. 1,0 m über westliche Gebäudeflucht des bestehenden Wohnhofs im Norden hinausragen.

Die Bebauungen und Wege sind so auszuführen, dass die Bestandsbäume des an der Westgrenze des Geltungsbereichs angrenzenden Waldrandes erhalten bleiben können. Im Bereich des öffentlichen Fußweges entlang der Hangkante sind ohnehin erhöhte Pflege- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Etwaig erforderliche Pflege-, Baumsicherungsmaßnahmen und ggf. Baumrückschnitte entlang des Weges dürfen nur in Abstimmung mit dem Forstamt durchgeführt werden.

#### Artenschutz

Im Zuge der Voruntersuchungen und Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde der Stadt Kempten hat sich ergeben, dass beim gegenständlichen Vorhaben zum Zeitpunkt der Aufstellung der 6. Änderung des Bauungsplans Jakobwiese keine Anhaltspunkte für eine etwaige Einschränkung von geschützten Tier- und Pflanzenarten vorliegen.

Unbeschadet kann bei den weiteren Planungsschritten und der Bauausführung nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass etwaige Arten betroffen sind. Unter Ziff. 4.4 der Hinweise wurde daher auf die Erfordernis zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nach § 44 BNatSchG hingewiesen.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

An dieser Stelle werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs dargestellt. Da aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ein zusätzlicher Ausgleich entfällt, kann auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden:

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduktion der max. überbaubaren Grundfläche GR gegenüber dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan.	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Wasser und Boden.
Baumpflanzgebote im Bereich Alfred-Weitnauer-Straße (Alleebäume), Platz und im privaten Grünbereich	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten und Lebensräume sowie grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Erhalt der ausgewiesenen Ausgleichsfläche westlich des Gebäudes WR1	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Arten und Lebensräume sowie grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Verbot von Einfriedungen mit Mauern und Zäunen	Minimierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Festsetzung zur Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Wasser und Boden.
Minimierung der zulässigen Bodenmodellierungen nur zum Zwecke der Errichtung der geplanten Gebäude. Ausschluss von weiteren Abgrabungen (z.B. Aufweiten von Kellerlichtschächten / Freilegen von Kellergeschossen)	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

### Örtliche Bauvorschriften

#### Dachlandschaft:

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen zielen daraufhin ab, die Höhenentwicklung der Gebäude unter Berücksichtigung der gewünschten Geschossflächenzahlen auf ein technisch mögliches Mindestmaß zu reduzieren und eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten (nur Flachdächer und flach geneigte Satteldächer zulässig).

Die Festsetzungen zu den Dachmaterialien entsprechen den bereits getroffenen im Bebauungsplan „Jakobwiese“.

Insgesamt soll, auch durch das Verbot von weiteren Dachaufbauten sowie aufgeständerten Solarthermischen – bzw. Photovoltaikanlagen eine möglichst zurückhaltende, einheitliche und ruhige Dachlandschaft erzielt werden.

#### Einfriedungen / Geländemodellierungen / Stützmauern:

Die starken Einschränkungen bei den Einfriedungen sollen ebenfalls zu der gewünschten, möglichst offen und durchgängig erlebbaren Außenräume beitragen. Auch das Verbot weiterer Abgrabungen, über die für die Errichtung der geplanten Gebäude hinaus sowie die Festsetzungen zur Anordnung von Stützwänden und Böschungen sollen zu einer möglichst harmonischen Einbindung in die Umgebung führen.

Darüber hinaus sind hierbei auch naturschutzfachliche Aspekte (Verbot von Mauern / Sockelmauern) berücksichtigt worden.

Erforderliche Sockel- und Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Einfassungen und Stützwände im Bereich der TG-Abfahrt und der Gebäudeeingänge.

#### Notwendige Geländemodellierungen

Geländemodellierungen dürfen nur zum Zwecke der Errichtung der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude vorgenommen werden. Weitere Abgrabungen darüber hinaus sind nur im Bereich der TG-Zufahrten zulässig. Abgrabungen zur Erweiterung von Kellerlichtschächte sowie Abgrabungen zum teilweisen Freilegen von Untergeschossen (unterhalb des EG nach FOK) sind unzulässig. Das an erforderliche Stützwände anschließende Gelände darf eine Böschungsneigung von min. 1 zu 2 nicht unterschreiten.

#### **Altlasten**

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Auch im Zuge der geologischen Baugrunduntersuchung (Geo Consult 02.04.2014) wurden keine Aufschüttungen oder etwaig verunreinigtes Material erkundet.

Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Altlasten auftreten sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen (S. Pkt. 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

#### **Belange des Brandschutzes**

##### Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 192 m<sup>3</sup>/h (Brandausbreitung klein-groß) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden (= 384 m<sup>3</sup>/h) bereitgestellt werden.

##### Zufahrtsmöglichkeit und Rettungswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein



kann , Menschen zu retten (z.B. Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 BayBO).

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

#### Hinweis:

Es ist bereits erkennbar, dass Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen für die Drehleiter (FOK > 7 m, Brüstungshöhe > 8 m) geschaffen werden müssen. Dies ist in den Detailplanungen (private Erschließungswege!) zu berücksichtigen.

### **Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen KKU).

#### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen KKU).

#### Regenwasserbeseitigung:

Die Ableitung des Regenwassers von Dach- und Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem. Nach Möglichkeit ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf dem Grundstück Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen. Weiterhin wird auf Pkt. 4.4 (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) verwiesen.

#### Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerke AÜW). Sämtliche Zuleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Im Zuge der weiteren Planungen ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Standort für eine Trafostation vorzusehen.

#### Fernmeldenetz:

Das Plangebiet wird an die Fernmeldeanschlüsse der Deutschen Telekom (T-Com) angeschlossen. Sämtliche Zuleitungen auf Privatgrund sind unterirdisch zu verlegen.

#### Gasversorgung:

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz des entsprechenden Versorgungsunternehmens (Erdgas-Kempten-Oberallgäu EKO).

#### Abfallbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das entsprechende Abfallentsorgungsunternehmen (Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten ZAK). Die vorgehaltenen

Müllgefäße ebenso wie Sperrmüll und Grüngut müssen zur Leerung bzw. Abfuhr in Absprache mit dem Abfallentsorgungsunternehmen im Bereich der Alfred-Weitnauer-Straße bereitgestellt werden.

## 5.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind beim gegenständlichen Verfahren vorgesehen:

- Beim Geschosswohnungsbau liegt aufgrund der kompakten Baukörper grundsätzlich ein wesentlich besseres Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zu Wohnungsfläche vor, als dies bei Einfamilien- oder Doppelhäusern der Fall ist, sodass die städtebauliche Anordnung, auch bei einer Auflockerung gegenüber des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans nach wie vor eine energiesparende Bauform darstellt.
- Es ist geplant, die neuen Gebäude an das zentrale Heizsystem der bestehenden Wohnhofs im Norden anzuschließen
- Die überwiegende Orientierung der Dachflächen nach Süden ermöglicht die Anordnung von Solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen

## 5.5 Kenndaten der Planung

Grundstücksfläche / Baugrundstück - davon Ausgleichsfläche auf Privatgrund	10.080 m <sup>2</sup> 390 m <sup>2</sup>	
Öffentliches Grün / Straßenbegleitgrün - davon Ausgleichsfläche	580 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche, öffentliche Stellplätze und Fußwege	4.660 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>15.320 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 6 Anlagen zur Begründung

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 14.093.1/B Tecum GmbH vom 22.12.2014