

Stadt Kempten (Allgäu)

2. Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“

im Bereich zwischen Rottachstraße und Orangerie (Flst.-Nrn. 1604/8, 1604/11 sowie Teile der Flst.-Nrn. 746 und 1604/13, Gemarkung Kempten)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

13.02.2008

03.06.2008

07.10.2008

Inhaltsverzeichnis:

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung.....	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB.....	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	2
	§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 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 Tiefgarage und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
	§ 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3
	§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)	3
	§ 10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	3
4.3	Örtliche Bauvorschriften	4
	§ 11 Geländegestaltung	4
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	4
5	Begründung	4
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
5.2	Plangebiet.....	5
	Lage / Größe.....	5
	Topographische, hydrologische und geologische Verhältnisse.....	5
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Tiefgarage.....	6
	Immissionsschutz / Altlasten	6
	Ver- und Entsorgung	6
	Belange des Brandschutzes.....	7
5.4	Grünordnung.....	7
5.5	Kenndaten der Planung	8

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches die zweite Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ zwischen Rottachstraße und Orangerie (Flst.-Nrn. 1604/8, 1604/11 sowie Teile der Flst.-Nrn. 746 und 1604/13) als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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 ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Rottachstraße und Orangerie sowie zwischen der Autobahndirektion und dem unterirdischen Regenüberlaufbecken mit einer Fläche von ca. 13.985 m².

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 03.06.2008.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Prinz-Franz-Kaserne“ rechtskräftig seit 09.08.2002, aufgehoben.

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

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ im Bereich zwischen Rottachstraße und Orangerie (Flst. Nrn. 1604/8, 1604/11 sowie Teile der Flst. Nrn. 746 und 1604/13) 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 bezeichnete Baufläche im Bereich der Gaststätte KLECKS wird als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Für den Bereich an der Rottachstraße wird auf Grundlage des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf beibehalten.

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0.4 im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird als Höchstgrenze festgesetzt.

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

§ 7 Tiefgarage und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Eine Tiefgarage ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf unter Berücksichtigung der dort zu erhaltenden Bäume zulässig. Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen und Gehwege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

Baumbestand

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Baumpflanzungen

Zur Aufwertung des Straßenraums ist eine möglichst hohe Anzahl von Laubbäumen vorgesehen. Die Grundlage hierfür bildet die Freiraumgestaltung des Büros für Landschaftsarchitektur Geiger & Waltner.

Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene oder zu beseitigende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

§ 10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen wird folgendes festgesetzt:

- Alle technischen Einrichtungen wie Ballfangzäune, Fußballtore und Ballkörbe sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend lärmarm auszuführen.
- Die Nutzungszeiten der Sportanlagen sind auf den Tageszeitraum außerhalb der in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) festgesetzten Ruhezeiten zu begrenzen.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen im östlichen Baufenster entlang der Rottachstraße sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Die raumlufthygienisch erforderliche Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume des Gebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche ist mittels schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.
- Eine Tiefgarageneinfahrt ist schalltechnisch günstig zu situieren.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Geländegestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen insbesondere im Bereich des Jugendspielplatzes erfolgt nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu).

4.4 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten ist der Geltungsbereich als Parkanlage sowie Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Bei den im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kempten (Allgäu) wurde festgestellt, dass für den Innenstadtbereich eine Unterversorgung in Bezug auf Spielplatzangebote für Jugendliche vorhanden ist. Im neuen Flächennutzungsplan wird auf Grund dessen innerhalb des Geltungsbereiches die bisher festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage um eine Fläche für einen Bolzplatz ergänzt.

Der Bebauungsplan „Prinz-Franz-Kaserne“ erlangte am 09.08.2002 die Rechtsgültigkeit und setzte für das Gebiet südlich des Orangeriewegs und nördlich des Regenüberlaufbeckens eine Grünfläche (mit Zweckbestimmung Parkanlage) fest. Weiter östlich an der Rottachstraße wurde auf einer Fläche für den Gemeinbedarf neben eines ca. 1.750 m² großen Baufensters mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 auch Stellplatzflächen ausgewiesen. Das Gelände der Gastwirtschaft KLECKS wurde auf Grundlage der alten Satzung des Bebauungsplanes „Prinz-Franz-Kaserne“ weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

Die Stadt Kempten (Allgäu) beabsichtigt, hier eine Änderung des eingangs erwähnten Bebauungsplans vorzunehmen. Der neue Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf und erstreckt sich zwischen Rottachstraße und Orangerie sowie zwischen der Autobahndirektion und dem unterirdischen Regenüberlaufbecken. Die involvierten Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 746 bereits im Eigentum der Stadt Kempten. Da es sich hierbei um Flächen im Innenbereich handelt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ liegt im Bereich zwischen Rottachstraße und Orangerie (Flst.Nrn. 1604/8, 1604/11 sowie Teile der Flst.Nrn. 746 und 1604/13, Gemarkung Kempten). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13.985 m².

Topographische, hydrologische und geologische Verhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereichs stellt sich abgesehen von der südlich gelegenen Böschungskante auf einer Höhenlage von ca. 663,50 m - 667,00 m ü. NN überwiegend eben dar. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Die Entschärfung der ungünstigen Spielplatzsituation für Kinder und insbesondere für Jugendliche im Bereich der Innenstadt ist das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanänderung. Die Grundlagen hierfür bilden die im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der zurzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie das Freiflächenkonzept der Landschaftsarchitekten Geiger & Waltner. So ist vorgesehen, das Angebot für Kinder und Jugendliche in diesem Bereich auszuweiten. In Verbindung mit dem bestehenden, jedoch neu zu gestaltenden Kinderspielplatz an der Ecke Orangerieweg / Herrenstraße wird südlich der Gaststätte KLECKS ein Spiel- und Freizeitbereich mit Bolzplatz, Streetball sowie einer Skateranlage für Jugendliche entstehen.

Das im Bebauungsplan „Prinz-Franz-Kaserne“ enthaltene Baufenster an der Rottachstraße bleibt in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung erhalten. Um eine der Situation gerechte Entwicklung des Spielbereichs gewährleisten zu können, verringert sich im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen die Fläche für den Gemeinbedarf von ca. 4.755 m² auf ca. 3.055 m² sowie das Baufenster von derzeit ca. 1.750 m² auf ca. 975 m², das dabei zusätzlich in Richtung Rottachstraße verschoben wird. Die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährt auch weiterhin eine sinnvolle Bebauung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung des Außenbereiches der Gaststätte KLECKS wird weiterhin ein „Mischgebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich entlang der Rottachstraße bleibt die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche erhalten, jedoch mit verringerter Fläche.

Für das Baufenster, das im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen verkleinert und etwas in Richtung Rottachstraße verschoben wird, setzt man eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie drei Vollgeschossen mit Dachgeschoss fest.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Tiefgarage

Der Geltungsbereich wird von der Rottachstraße ausgehend über einen Stichweg erschlossen, der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches in einen Wendebereich mündet.

Innerhalb des Plangebiets sind ausreichend Möglichkeiten zur Parkierung vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind als öffentliche Stellplätze entlang des Stichweges der Rottachstraße vorgesehen. Auf dem städtischen Grundstück der Gaststätte KLECKS wird die Anzahl der im bisherigen Bebauungsplan „Prinz-Franz-Kaserne“ festgesetzten Parkplätze deutlich erweitert.

Die bisher festgesetzten Stellplätze an der Rottachstraße bleiben trotz der Verschiebung des Baufensters in Richtung Osten weitestgehend erhalten. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist unter Berücksichtigung der dort zu erhaltenden Bäume ein Tiefgaragenbauwerk für die Verwaltung möglich.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen

Alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen im Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind an den Fassaden als Schallschutzfenster zu errichten. Dazu gehören auch die erforderliche Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume des vorgesehenen Gebäudes, die mittels schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist.

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung sind im Bereich der neu zu gestaltenden Freizeitanlagen die technischen Einrichtungen wie Ballfangzäune, Fußballtore und Ballkörbe entsprechend lärmarm auszuführen.

Eine Tiefgarageneinfahrt ist entsprechend schalltechnisch so vorzusehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen minimiert werden.

Altlasten

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

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Entsorgung des Abwassers in den in der Rottachstraße verlaufenden Kanal möglich. Auf den übrigen Flächen ist das Niederschlagswasser soweit wie möglich zu versickern.

Der Kanal in der Rottachstraße wird im Hochwasserfall als Stauraumkanal genutzt. Für Gebäude, die in diesen Kanal einleiten, ist deshalb eine Rückstausicherung zwingend erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetz vorgenommen.

Fernmeldenetz

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

Gasversorgung

Im angesprochenen Geltungsbereich liegt bereits eine bestehende Erdgasleitung vor. Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung von im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäuden mit Erdgas möglich. Es sollen jedoch unbedingt von dem ausführenden Unternehmen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Erkundigungen über die Lage der Leitungen eingeholt werden.

Belange des Brandschutzes

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz des Planungsgebiets erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Planungsgebiet mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebiets müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeit / Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

5.4 Grünordnung

Grünordnerisches Ziel ist die überwiegende Beibehaltung des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches. Grundlage bildet hierfür der abschließende Entwurf des beauftragten Büros für Landschaftsarchitektur Geiger & Waltner. In kleinen Teilen wird die gewachsene Baumstruktur nach Zustand und Sinnfälligkeit des Standortes entfernt und durch Neupflanzung ergänzt. Zudem ist eine Aufwertung des Straßenraums durch Neupflanzungen vorgesehen, in Verbindung mit der besseren Einbindung der Gastwirtschaft KLECKS mit ihrem Außenbereich in die Umgebung.

Die erhaltenswerten wie auch neu zu pflanzenden Bäume werden in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Abgängige, als zu erhaltenswert festgesetzte, Bäume sind zu ersetzen. Bei den Neupflanzungen sind Standortabweichungen möglich.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	ca. 13.985 m²
davon Bauflächen MI	ca. 1.620 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.055 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.095 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen / Straßen und Gehwege	ca. 2.215 m ²