

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
„Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“

im Gebiet zwischen Memminger Straße, Gottesackerweg,
Gerhart-Hauptmann-Straße und Madlenerstraße

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

07.10.2014

03.08.2015

09.11.2015

04.02.2016

08.12.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11
	Denkmalschutz	11
	Pflanzliste	13
	Altlastenkataster.....	14
	Bodenverhältnisse.....	14
	Erschütterungsschutz	15
	Grundwasser / Wasserhaltung	15
	Bunkeranlagen / Kampfmittelfreiheit	15
	Stromversorgung	15
	Fernmeldenetz.....	16
	Erdgasversorgung	16
	Fernwärmeversorgung	16
	Wasserversorgung	16
	Abwasserentsorgung	16
	Niederschlagswasser	17
	Vorbeugender Brandschutz	17

5	Begründung	18
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
	FNP / LP.....	18
	1. Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“	18
5.2	Plangebiet	18
	Lage / Größe	18
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	18
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....	19
	Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gelände des Klinikums Memminger Straße in Kempten (Allgäu) mit Realisierungsteil Wohnungsbau	19
	Art der baulichen Nutzung	22
	Maß der baulichen Nutzung	25
	Bauweise	29
	Abstandsflächen.....	31
	Verkehrsbelange / Parkierung / Leitungsrechte	33
	Immissionsschutz	34
	Örtliche Bauvorschriften.....	37
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz.....	37
5.5	Kenndaten der Planung	40
5.6	Umweltbericht.....	41
	5.6.1 Einleitung	41
	5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	42
	5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	48
	5.6.4 Vermeidung und Minimierung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	49
	5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
	5.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
	5.6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	51
	5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
5.7	Anlagen.....	52

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan im Gebiet zwischen Memminger Straße, Gottesackerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und Madlenerstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-rechts vom 11.06.2013, m. W. v. 20.09.2013 (BGBl. I S. 1551).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,6 ha ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht vom 04.02.2016.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (vgl. Kap. 5.3, Seite 22ff) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO im WA1 und WA4 allgemein, im WA 2 und WA3 ausnahmsweise zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR

- Die zulässige Grundfläche in Quadratmeter (m²) ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen mit einer Größe von bis zu 20m² je Wohneinheit überschritten werden.
- Die festgesetzte Grundfläche darf im WA1 auf der Ostseite des ehem. Distrikthospitals (Memminger Straße 52) für die Errichtung von Balkonen mit einer Tiefe von bis zu 2,50m überschritten werden.
- Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundfläche im WA4 beim östlichen Baufeld um bis zu 600m² überschritten werden, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Grundfläche GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% und einer Obergrenze von maximal 0,6 überschritten werden.

Geschossfläche GFZ

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Traufhöhe TH

- Die max. zulässige Traufhöhe in Metern ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenhaut und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
- Die max. zulässige Traufhöhe in Metern über Normalnull ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenhaut und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten neuen Geländehöhe.

Baudenkmäler

Bei denkmalgeschützten Gebäuden entsprechen Trauf- und Firsthöhe dem Bestand.

§ 7 Bauweise

Offene / abweichende Bauweise

- Die zulässigen Bauweisen sind den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
- Bei der abweichenden Bauweise im WA1, WA2 und WA3 sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise im WA3 darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im WA1 auf der Ostseite des ehem. Distrikthospitals (Memminger Straße 52) für die Errichtung von Balkonen mit einer Tiefe von bis zu 2,50m überschritten werden.
- Im WA2 und WA3 sind zu den straßenabgewandten Seiten Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,0m und einer Breite von max. 1/3 der Gebäudekante (arithmetisches Mittel bei schrägen Seiten) außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Im WA1, WA2, WA3 und WA4 dürfen die überbaubaren Flächen durch Terrassen mit einer Größe von bis zu 20m² je Wohneinheit überschritten werden.
- Ausnahmsweise dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Baufeld des WA4 auf der Westseite um bis zu 18,0m überschritten werden, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ist dadurch eine Verschiebung des westlichen Baufeldes im WA4 nach Westen erforderlich, ist dies ausnahmsweise zulässig, sofern das Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie der Memminger Straße zu liegen kommt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen.

Bedingtes Baurecht

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Bebauung des Bauteils 5 (BT 5) im WA2 erst dann zulässig, wenn das bestehende Gebäude Madlenerstraße 18 im WA4 abgebrochen ist.

Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen der einzelnen Baufelder festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

- WA1:
Für die Baudenkmäler gilt Bestandsschutz. Für die möglichen Balkonbauten auf der Ostseite werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt.
- WA2:
Zum Gottesackerweg werden für die Nordseite des Bauteils 1 (BT 1) die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.
Zur Gerhard-Hauptmann-Straße werden für die Ostseite des Bauteils 2 (BT 2) die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt, wobei für den südlichen Kopfbau (gegenüber Adalbert-Stifter-Weg) entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächen mit H/2 festgesetzt werden.
Für die Westseite der Bebauung entlang des Gottesackerwegs (Bauteil 1) wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, dass bis auf 3,0m an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf.
Für alle anderen Bereiche werden die Abstandsflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO mit H/2 festgesetzt.
Im gesamten Bereich werden als Bezugspunkte neu festgelegte Geländeneiveaus bzw. Anschlusshöhen festgesetzt.
- WA3:
Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.
- WA4:
Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt.
Sollte gemäß der in § 6 und § 7 vorgesehenen Ausnahme der westliche Baukörper an die Straßenbegrenzungslinie der Memminger Straße rücken müssen, so wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO nach Westen eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt.

§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Sie sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen und Tiefgaragen auch im Bereich WA4 zwischen den beiden Baufenstern zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 6,0m² zulässig, sofern sie nicht an der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Zufahrten

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Versorgungsflächen

Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Stadt Kempten (Allgäu) im Bereich des WA4 eine neue Trafostation errichtet werden.

Zufahrt Tiefgaragen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden die Zu- und Ausfahrten für die Tiefgaragen in der Lage festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Zu- und Ausfahrt für eine Tiefgarage im Bereich WA4 von der Madlenerstraße außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb dieser Bereiche Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens mit jeweils beidseitigen Schutzstreifen von 3,0m festgesetzt.

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

Auf Grund des mehrfachen Nestfundes des Mauerseglers (*Apus apus*) im Dachstuhlbereich des Denkmals Memminger Straße 52 sowie des ehem. Waschhauses (WA1) erfolgte eine Prüfung in Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:

- Maßnahmen zur Vermeidung:
Schließen aller Mauerausbrüche, Lüftungsöffnungen im Dachbereich, defekte Fenster oder offene Türen im Haupt- wie Nebengebäude vor Beginn der Brutsaison bis spätestens März im Jahr des Baubeginns
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
Einbau von mindestens 10 Mauerseglersteinen im Traufbereich der Westseite des Denkmals Memminger Straße 52 bereits vor Beginn der Bauarbeiten bis spätestens April im Jahr des Baubeginns. Die Maßnahmen haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Die Nisthilfen sind auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten.

§ 12 Grünordnung

Die rückwärtigen Wohnbereiche sind vorwiegend zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Pflanzgebote

Pro 8 Wohneinheiten ist mind. ein standortgerechter Baum zu pflanzen, wobei eine Gesamtdurchmischung im Verhältnis 50% Bäume I. Ordnung und 50% Bäume II. Ordnung erfolgen muss.

Im Bereich unterbauter Flächen ist für Baumpflanzungen ein standortgeeigneter durchwurzelbarer Bodenhorizont von mind. 60 cm zu gewährleisten. Die Mindestfläche an Bodenhorizont pro Baum muss mindestens 12 m² betragen. Hecken in Form von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind weder zu den Nachbargrundstücken noch zum Straßenraum hin zulässig.

Ersatzpflanzungen

Als Ersatz für die auf Grund der Tiefgarage zu fällende Eiche an der Südwestecke des Gebäudes Memminger Straße 52 ist in der Nordwestecke des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1684/5 gemäß der Bebauungsplanzeichnung zu pflanzen:

- Stieleiche (*Quercus robur*) als Solitärbaum, 6 mal verpflanzt, mit Drahtballen, 7 bis 9m hoch, Stammumfang 70 – 80cm

Als Ersatz für die auf Grund des westlichen Baufensters im WA4 zu fällenden zwei Eiben und ein Bergahorn sind im unmittelbaren Umfeld des Baufensters gemäß Bebauungsplanzeichnung zu pflanzen:

- Zwei Spitzahorn, Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang cm 18-20
- Ein Bergahorn, Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang cm 18-20

Ausnahmsweise können die beiden Bäume an der Memminger Straße auch zwischen die beiden Baufenstern des WA4 gepflanzt werden, sofern eine Verschiebung des westlichen Baufensters an die Straßenbegrenzungslinie erforderlich wird (siehe auch § 6 und § 7).

Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume bzw. Baumgruppe ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung in Wuchs und Art vorzusehen.

Heckenerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Hecke ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Teiles der Hecke ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung in Wuchs und Art vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten, auf der eine Sedum-Gras-Krautmischung in vorgefertigten Matten aufgebracht wird. Der Anteil der Kies-schüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien. Je 6 Stellplätze ist ein die Fläche gliedernder Baum zu pflanzen.

§ 13 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über das bestehende Kanalnetz abzuführen.

Niederschlagswasser ist wenn möglich vor Ort zu versickern. Dabei ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Andere Versickerungsformen sind in Verbindung mit Vorreinigungsanlagen in Ausnahmefällen möglich. Sollte eine Einleitung in die Iller in Betracht gezogen werden, so ist dies vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzuklären.

§ 14 Immissionsschutz

Zur Memminger Straße:

Schützenswerte Räume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der Memminger Straße sind nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.

Falls dies im WA1 nicht möglich ist, müssen folgende Maßnahmen in Summe als Kompensation durchgeführt werden:

- Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages in der Memminger Straße zwischen den Einmündungen der Madlenerstraße und des Gottesackerweges mit einer Pegelminderung von 3 dB(A)
- Errichtung einer 6,0m hohen Glas-Lärmschutzwand östlich der zu erhaltenden Buchenhecke, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- Einbau von Loggien vor den Wohnzimmern jeder Wohneinheit mit einer Mindesttiefe von 2,0m in der 2. Obergeschoss- und 1. Dachgeschossebene (hier hinter Gauben)
- Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zur Madlenerstraße:

Schützenswerte Räume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der Madlenerstraße sind nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.

Falls dies im WA3 oder im östlichen Baufenster des WA4 nicht möglich ist, müssen folgende Maßnahmen als Kompensation durchgeführt werden:

- Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten

Tiefgaragenrampen:

- Tiefgaragenrampen sind einzuhausen
- Regenrinnen sind dauerelastisch zu lagern
- Rolltore sind lärmarm auszuführen
- Die Innenwände der Einhausungen sind absorbierend auszukleiden

§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im WA3 wird entsprechend der jeweiligen Bestandshöhe festgesetzt, wobei Veränderungen um bis zu 0,30m nach oben bzw. unten möglich sind.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im WA4 wird mit max. 0,50m über dem nächstgelegenen Gehwegniveau festgesetzt, Bezugspunkt ist die jeweilige Gebäudemitte.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 16 Dächer

Dachform:

Im Bereich WA1 sind die Dachformen der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten.

Im Bereich WA2 und WA4 sind Walm- und Flachdächer zulässig.

Im Bereich WA3 sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung Flach-, Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigungen der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten.

Dachneigungen für geneigte Dächer sind bis zu 28° zulässig.

Dachüberstand:

Die Dachüberstände der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten.

Bei geneigten Dächern ist der Dachüberstand auf max. 70cm begrenzt.

Im WA2 sind bei den Baukörpern entlang des Gottesackerwegs und der Gerhart-Hauptmann-Straße Dachüberstände bis zu 1,50m zulässig.

Dachmaterialien:

Die Neueindeckung des Baudenkmals Memminger Straße 52 (WA1) hat sich am ursprünglichen Deckungsmaterial zu orientieren und in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen. Beim Baudenkmal Waschhaus (WA1) sind auch Blechdachdeckungen in Grautönen bzw. Kupfer zulässig. Bei geneigten Dächern in den Bereich WA2 bis WA4 sind Ziegeldeckungen in naturroten Tönen zulässig. Ausnahmsweise sind Blechdeckungen in Grautönen bzw. Kupfer zulässig, sofern sie mit nicht-glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

Flachdächer sind gemäß § 12 zu begrünen.

Dacheinschnitte:

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden sind Dacheinschnitte unzulässig.

In den übrigen Bereichen sind Dacheinschnitte an den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Gesamtdachlänge zulässig.

Dachaufbauten:

Am denkmalgeschützten ehem. Distrikthospital (WA1) sind Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von jeweils max. 1,80m in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig und müssen sich in das bestehende Fassadenbild einfügen.

Am denkmalgeschützten Waschhaus (WA1) sind Dachgauben unzulässig.

In den übrigen Bereichen sind Dachgauben auf geneigten Dächern bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Gesamtdachlänge zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Auf denkmalgeschützten Gebäuden oder Bauteilen sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.

Bei Flachdächern sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nur unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 1,0m zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung von max. 70cm über Dachoberkante zulässig.

Auf Schrägdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur in gleicher Neigung wie die Dachfläche (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig.

§ 17 Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltungen der Baudenkmäler sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Kempten (Allgäu) abzustimmen.

§ 18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Eine störende Häufung der Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.

§ 19 Private Spielplätze

Die Größe der privaten Spiel- und Freiflächen ergeben sich aus den Vorgaben des Art. 8 BayBO. Die Flächen sind abwechslungsreich mit befestigten Flächen, Ausstattungselementen wie Spielgeräten, Sandkasten, Bänken und einer Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

§ 20 Einfriedungen

Einfriedungen sind als bis zu 1,40m hohe Zäune (Maschendrahtzaun, Holzzaun) oder geschnittenen Laubhecken zulässig.

§ 21 Geländegestaltung / Stützmauern

Im WA1 und WA2 werden neue Geländeneiveaus in Meter über Normalnull festgesetzt.

Im WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern zulässig, sofern ungünstige Geländeverläufe vorliegen oder die Stützmauer vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist und nicht an der Grundstücksgrenze liegt.

Im WA3 und WA4 ist die Geländeplanie dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 309-311 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Stiftsstadt Kempten (Inv.Nr. D-7-8227-2000)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird dieses Bodendenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Nebenbestimmungen sind bei einer Überplanung des Bodendenkmals zu beachten:

Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Baudenkmalpflege

Sämtliche Maßnahmen oder Veränderungen an den im Plangebiet liegenden Baudenkmalen (z.B. Außen- oder Inneninstandsetzung, energetische Ertüchtigung, Umbau, usw.) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und sind bereits frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Erlaubnispflichtig ist zudem die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe der Baudenkmale, wenn sich dies auf den Bestand oder auf das Erscheinungsbild eines der Baudenkmale auswirken kann. Die Gebäudekubaturen sind auch bei Abgang eines Baudenkmal wiederherzustellen.

Im Plangebiet liegen folgende Baudenkmale:

- Ehem. Distrikthospital (Inv.Nr. D-7-63-000-143)
Ehem. Distrikthospital, jetzt Kreiskrankenhaus, dreigeschossiger langgestreckter Walmdachbau im Rundbogenstil, 1841-53 nach Plänen von Simon Mayer erbaut; zugehöriges Nebengebäude (ehem. Wäscherei), zweigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss wohl gleichzeitig,

Bauordnungsrecht

Es wird empfohlen, je Wohnhaus mind. einen Behindertenstellplatz oberirdisch im Bereich der Besucherstellplätze vorzusehen.

Die Anforderungen von Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ sind umzusetzen. Die Brandschutzanforderungen der BayBO sind einzuhalten.

Kinderspielplätze sind im Außenanlagenplan darzustellen, Art und Anzahl der Spielgeräte sowie die Geländegestaltung sind detailliert zu beschreiben.

Pflanzliste

Beispielhafte Liste standortgerechter Gehölze:

Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fr ex	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Gi bi	Gingko biloba	Fächerblattbaum
Ju re	Juglans regia	Walnuß
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Qu ce	Quercus cerris	Zerreiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Al sp	Alnus spaethii	Erle
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Cr la C	Crataegus lavalleyi Carrierei	Apfeldorn
Fr or	Fraxinus ornus	Blumenesche
Ma	Malus in Sorten	Apfelbäume
Py	Pyrus in Sorten	Birnbäume
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche
So ar	Sorbus aria	Mehlbeere
So au	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Stäucher

Am la	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ke ja	Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Bereiche WA1, WA2 und WA4 qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass begrünte Flachdächer durch technische Anlage, wie Photovoltaik- oder Solaranlagen, nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Altlastenkataster

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich aber im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Umweltamt der Stadt Kempten) durchzuführen. Werden bei Aushubarbeiten noch Fundamente, Kellerräume, alte Tanks etc. angetroffen, sind diese entsprechend der abfallrechtlichen Anforderungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Bodenverhältnisse

Es wird auf die Erkenntnisse im Rahmen der Baufachlichen Stellungnahme durch Geo-Consult, Blaichach, vom 15.03.2014 zum rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikgeländes verwiesen (siehe Anlage). Die Erkenntnisse sind grundsätzlich für das gesamte Plangebiet zutreffend.

Insbesondere sind dabei die Schlussfolgerungen zur Gründungsbeurteilung, Baugrubenverbau und Böschungen sowie Wasserhaltungsmaßnahmen maßgebend. Sollten sich aber im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung

mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Umweltamt der Stadt Kempten) durchzuführen.

Erschütterungsschutz

Es wird auf die Erkenntnisse im Rahmen der Baufachlichen Stellungnahme durch Geo-Consult, Blaichach, vom 15.03.2014 zum rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikgeländes verwiesen (siehe Anlage). Die Erkenntnisse sind grundsätzlich für das gesamte Plangebiet zutreffend.

Im Rahmen des Rückbaus der rückwärtigen Gebäude des ehemaligen Klinikums Memminger Straße, wurden Baugruben mit Recyclingmaterial aus dem ehem. Baukörper verfüllt. Die Fundamente befanden sich im Grundwasserschwankungsbereich und waren teilweise über Spundwände in Fels- bzw. Sandsteinformationen eingebunden. Im Rahmen der für den Rückbau notwendigen Ramm- und Meiselarbeiten kam es zu Übertragungen von Erschütterungen im Umkreis von bis zu 500m, die stark belästigend wahrgenommen wurden. Auf Grund der geologischen Verhältnisse kann dies auch bei weiteren Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einem Baugrubenaushub kommen. Daher empfiehlt es sich im Vorfeld entsprechende Planungen bzw. Beweissicherungsverfahren für den Erschütterungsschutz vorzusehen.

Grundwasser / Wasserhaltung

Es wird auf die Erkenntnisse im Rahmen der Baufachlichen Stellungnahme durch Geo-Consult, Blaichach, vom 15.03.2014 zum rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikgeländes verwiesen (siehe Anlage). Die Erkenntnisse sind grundsätzlich für das gesamte Plangebiet zutreffend.

Auf Grund der hohen Lage des Grundwasserspiegels (im Bereich der Memminger Straße ca. 5-7m unter GOK) und des vorhandenen Grundwasserschwankungsbereiches ist ggf. eine Wasserhaltung für die Bauzeit bzw. dauerhaft für unterirdisch liegende Räume erforderlich. Für die Einrichtung und den Betrieb einer Wasserhaltung ist bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Bunkeranlagen / Kampfmittelfreiheit

Im rückwärtigen Bereich des Distrikthospitals können im Zuge von Tiefbaumaßnahmen evtl. Bunkeranlagen zum Vorschein kommen. Grundsätzlich ist für die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit im Rahmen von Bauvorhaben der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer selbst verantwortlich und muss hierfür geeignete Firmen beauftragen. Liegt der Verdacht auf Fundmunition bzw. Bombenblindgänger vor, so finden sich entsprechende Informationen auf den Seiten des bayerischen Innenministeriums.

Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Stromleitungen, die durch die Planungen betroffen sind und im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen gesichert bzw. verlegt werden müssen.

Die Versorgung des Gebiets wird über ein Niederspannungskabelnetz vorgenommen, welches aus einer benachbarten Trafostation eingespeist wird. Die bestehende Trafostation nördlich des Anwesens Madlenerstraße 18 wird nicht mehr benötigt und somit abgebaut. Sollte im Rahmen eines möglichen Hospiz-

neubaus die Notwendigkeit einer neuen Trafostation entstehen, so kann diese ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Stadt Kempten (Allgäu) bzgl. der genauen Lage im Bereich der Flst.-Nrn. 1670/1, 1670/2 oder 1684/6 entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden dürfen, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist ist.

Fernmeldenetz

Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen, die gesichert, verändert bzw. verlegt werden müssen. Sollten öffentliche Flächen entwidmet werden, so ist die Deutsche Telekom gesondert zu unterrichten.

Kabel Deutschland weist ebenfalls darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen liegen, die bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen sind. Um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung vor Beginn der Baumaßnahmen wird gebeten.

Erdgasversorgung

Im Plangebiet liegen Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung vor Beginn der Baumaßnahmen wird gebeten.

Fernwärmeversorgung

Im Plangebiet liegen in der Memminger Straße und im Gottesackerweg Fernwärmeleitungen, so dass grundsätzlich ein Anschluss möglich ist, vor allem für die Bereiche des ehem. Geländes des Klinikums Memminger Straße.

Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Die Wasserversorgung des ehem. Klinikums endet derzeit in drei Bauwasserschächten. Das Plangebiet ist zukünftig an die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Memminger Straße, Madlenerstraße oder dem Gottesackerweg anzuschließen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebiets erfolgt über bestehende Mischwasserkanalleitungen. Durch das Plangebiet führt in Ost-West-Richtung der ehem. Schlangenbach, der mittlerweile als Mischwasserkanal klassifiziert ist. Für den Kanal ist ein Leitungsrecht grundbuchrechtlich gesichert und als Festsetzung übernommen. Beidseitig sind Schutzstreifen von je 3,0m von Bebauung freizuhalten. Die Überschneidung des östlichen Baufensters im WA2 mit dem Schutzstreifen um ca. 50cm ist nach Aussage des KKV unproblematisch. Im Zuge der Baumaßnahme ist hier in besonderem Maße der Schutz des Kanals sicherzustellen.

Niederschlagswasser

Ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen:

Bei Bau und Bemessung der Anlagen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17. Dez 2008), oder die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer (TRENOG vom 30. Jan 2009) sowie grundsätzlich die DWA Merkblätter M 153 und A 138 maßgebend. Sollte sich das Vorhaben außerhalb der NWFreiV befinden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Hinweise aus der baufachliche Stellungnahme, Geo-Consult, Blaichach, vom 15.03.2014:

Im Endzustand können die Niederschlagswässer grundsätzlich versickert werden. Allerdings sind nur die in geringer Mächtigkeit vorhandenen Quartärkiese zur Versickerung geeignet. Daher werden Versickerungsversuche empfohlen. Da der höchste Grundwasserspiegel im Bereich der Geländeoberkante liegt, ist eine wirksame Versickerung bei erhöhten Wasserständen dann nicht möglich. Alternativ ist für die anfallenden Wasser eine Vorflut zu erkunden.

Vorbeugender Brandschutz

- Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Zu- oder Durchfahrten zu rückwärtigen Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und anzuleitende Stellen von mehr als 8 m über dem Gelände vorliegen (gemäß Art. 5 der Bayerischen Bauordnung).
- Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Diese Flächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu erstellen.
- Soll der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt werden (mehr als 8 m Brüstungshöhe) sind die entsprechenden Aufstell- und Bewegungsflächen so herzustellen, dass jede Nutzungseinheit (siehe Art. 31(2) Satz 2 BayBO) direkt erreicht werden kann. Die Flucht über benachbarte Nutzungseinheiten wird nicht akzeptiert. Des Weiteren werden – insbesondere bei Neubauten – keine Einzellösungen außerhalb der Grenzen der Feuerwehrflächenrichtlinie akzeptiert. Schotterrasen ist als Befestigung der Aufstell- und Bewegungsflächen ungeeignet und wird ebenfalls nicht akzeptiert.
- Können Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreicht werden, so ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.
- Die Benutzbarkeit der o.g. Einrichtungen und Flächen ist jederzeit sicherzustellen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass mind. ein Hydrant in ca. 80 bis 100 m Entfernung von einem Löschfahrzeug erreicht werden kann.
- Die bestehende Feuerwehrezufahrt über das Flurstück 1670/1 zum Flurstück 1791 ist im Vorfeld der Bebauung des östlichen Baufeldes im WA4 brandschutzrechtlich neu zu regeln. Grundsätzlich kann das Flurstück 1791 auch über die Gerhart-Hauptmann-Straße angedient werden.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das ehemalige Gelände des Klinikums Memminger Straße als Gemeinbedarfsfäche mit Zweckbestimmung Krankenhaus und Verwaltung ausgewiesen. Der südlich liegende Bereich zur Madlenerstraße ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines 6. Änderungsverfahrens zwischen Memminger Straße, Gottesackerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und Madlenerstraße im Parallelverfahren geändert und das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

Der südliche Teil der Madlenerstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches der seit 17.02.2006 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Prinz-Franz-Kaserne“ und setzt den Bereich als Straßenverkehrsfläche fest. Obwohl sich inhaltlich durch den neuen Bebauungsplan in diesem Bereich nichts ändern wird, umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den gesamten Straßenraum der Madlenerstraße und ersetzt somit die bisherigen Festsetzungen dort.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf der Westseite von der Memminger Straße, auf der Nordseite durch den Gottesackerweg und den städtischen Friedhof, auf der Ostseite von der Gerhart-Hauptmann-Straße und auf der Südseite durch die Madlenerstraße begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße auf einem Geländeneiveau von ca. 661,50müNN und steigt nach Westen bis zur Memminger Straße auf ein Niveau von ca. 665,00müNN an. Das Plangebiet ist bei einer Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 170m relativ eben.

Aussagen zu den hydrologischen Verhältnissen können der Baufachlichen Stellungnahme durch Geo-Consult, Blaichach, vom 15.03.2014 zum rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikgeländes entnommen werden (siehe Anlage). Die Erkenntnisse sind grundsätzlich für das gesamte Plangebiet zutreffend. Siehe auch Hinweise unter 4.4.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Im Zuge der Einhäusigkeit des Klinikums Kempten am Standort Robert-Weixler-Straße in Kempten wurde das ehemalige Kreiskrankenhaus an der Memminger Straße im November 2012 geschlossen. Nach Nutzungsaufgabe des Klinikteils an der Memminger Straße wurde das Gelände veräußert, die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden in der Zwischenzeit abgebrochen, um das Gelände baureif zu machen. Auf dem ehemaligen Klinikgelände befinden sich das unter Denkmalschutz stehende Klinikgebäude an der Memminger Straße (ehemaliges Distrikthospital) und das so genannte Waschhaus (aus der Entstehungszeit des urspr. Distrikthospitals). In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 13.09.2013 wurde der Erlass einer Erhaltungssatzung für die nicht unter Denkmalschutz stehende Klinikkapelle diskutiert und letztlich nicht beschlossen. Durch die aufgegebene kirchliche Nutzung des Gebäudes erschien ein Erhalt des Gebäudes unter Berücksichtigung der Konsequenzen einer Umnutzung für das Gebäude selbst und die Umgebung nicht zielführend. Südlich der Klinikflächen grenzen das Grundstück des Hospizes sowie einzelne Wohngrundstücke an. Für das Hospiz gibt es seitens des Hospizvereins Überlegungen, den Bestandsbau durch einen Neubau am gleichen Ort zu ersetzen. Bei den ehemaligen Klinikflächen handelt es sich um eine der letzten großen Entwicklungsflächen der Innenstadt. Das Sozial-Wirtschafts-Werk (SWW), Sonthofen und die Sozialbau, Kempten haben für die gemeinsame Entwicklung und Bebauung des frei werdenden Grundstücks mit qualitativem Wohnraum die „Stiftstadt Wohnen GbR“ gegründet. Im Rahmen eines von der Stiftstadt-Wohnen GbR ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sollte eine dem Grundstück und Gebiet (einschließlich Neubau Hospiz) entsprechende Lösung gefunden werden.

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gelände des Klinikums Memminger Straße in Kempten (Allgäu) mit Realisierungsteil Wohnungsbau

Das Wettbewerbsgebiet umfasst auf ca. 1,7 ha Teilflächen des Bereiches zwischen Memminger Straße, Gottesackerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und Madlenerstraße. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Neugestaltung und Neuordnung des Wettbewerbsgebietes verteilt sich dabei auf zwei Teilflächen: Der östlich des ehemaligen Klinikgebäudes liegende Grundstücksteil mit einer Größe von ca. 1,2 ha wurde vom Auslober erworben. Auf diesem Grundstücksteil soll hochwertiger und nachhaltiger innerstädtischer Wohnungsneubau als eigenständiges Quartier entstehen. Der südliche Teil des Wettbewerbsgebietes mit ca. 0,5 ha ist weiterhin im Eigentum des Klinikums. Auf diesem Grundstück befindet sich seit 2003 das „Allgäu-Hospiz“ mit derzeit 8 Zimmern im Erdgeschoss eines mehrfach umgebauten Gebäudes (vermutlich Anfang 20. Jhd.). Es besteht nun ein Erweiterungsbedarf auf bis zu 16 Zimmern. Deswegen sollte im städtebaulichen Teil des Wettbewerbs auch eine städtebauliche Einordnung der Hospiznutzung mit untersucht werden.

Folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele des Wettbewerbs wurden formuliert und dienen dem Preisgericht der Beurteilung der Arbeiten:

- Optimierung der städtebaulichen Einbindung in die Umgebungsbebauung
- Herstellung einer guten Funktion aller Nutzungen
- Wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks
- Herstellung guter räumlicher Bezüge zu den unterschiedlichen Nachbarn der Wohnbebauung
- Gestaltungsqualität der Freiraumbeziehungen im sensiblen Umfeld und Schaffung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen
- Gute Belichtung und Orientierung aller Gebäude bei minimaler Verschattung
- Schaffung eines im Inneren ruhigen, autofreien Quartiers

Für einen Teil der Wohnungsbauflächen sollte im Realisierungsteil des Wettbewerbes die Gebäudeplanung aufgezeigt werden mit folgenden Zielen:

- Flexibler, variantenreicher und nutzungsneutraler Wohnraum für Alt und Jung, der auch zukünftigen Ansprüchen gerecht wird
- Zukunftsweisende, dem Ort entsprechende Architektursprache
- Moderne, marktgerechte Wohnungsgrundrisse, als Eigentums- oder Mietwohnungen vermarktbar
- Wirtschaftliche und klare Grundrissorganisation
- Wirtschaftliche Konstruktion und Gründung von Gebäuden und Tiefgarage
- Attraktive, identitätsstiftende Gebäudegestaltung

Im Frühjahr 2014 wurden die Wettbewerbsunterlagen an insgesamt 21 Teilnehmer verschickt. 20 abgegebene Arbeiten wurden im Rahmen der Sitzung des Preisgerichts, welches aus Fach- und Sachpreisrichtern bestand, am 04.07.2014 beurteilt.

Dabei wurden einstimmig 5 Arbeiten in die engere Wahl genommen und der Entwurf der Büros Palais Mai Architekten, München in Zusammenarbeit mit Grabner + Hubner Landschaftsarchitekten, Freising, mit dem 1. Preis bedacht.



Der Entwurf bildet durch riegelartige Gebäude nach Nord, Ost und Süd ein großzügiges Bauegefüge, in welches drei differenzierte Punkthäuser eingefügt sind. Das bestehende Punkthaus wird in angenehmer Weise in dieses Raumgefüge integriert. Der östliche Rand hält die nötige Distanz zur Bebauung an der Gerhart-Hauptmann Straße. Im Nord-Osten wird ein gut proportionierter Platzraum aufgespannt, der sich zur Friedhofskirche und dem Friedhofseingang orientiert. Die Tiefgaragenausfahrt am Gottesackerweg liegt grundsätzlich richtig - eine Weiterentwicklung als Zufahrt für das ehemalige Klinikgebäude ist möglich. Der Vorschlag für das Hospizgebäude ist sowohl städtebaulich als auch funktional richtig. Die Durchwegung für Fußgänger ist ein guter Ansatz. Auf die Baudenkmäler wird gebührend Rücksicht genommen. Die Freiräume sind gut organisiert - der Zugang zu den Gebäuden ist ein guter Vorschlag. Die Gestaltung lässt gute Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen und Wohnungstypen erkennen. Die Einteilung der verschiedenen Wohnungen müsste überarbeitet werden. Die Gesamtwohnfläche liegt im positiven Bereich. Es werden lebendige Wohngrundrisse vorgeschlagen. Bemerkenswert ist die Qualität der Treppenhäuser. Die äußere Erscheinung der Baukörper ist angemessen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist möglich. Der Entwurf reagiert sensibel auf die städtebauliche Situation und bietet hohe Wohnqualität.

Die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts fassten einstimmig den Beschluss, dass die Arbeit des Büros Palais Mai Architekten, München, dem Planungs- und Bauausschuss als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren empfohlen werden soll. Im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 29.07.2014 wurde den Stadträten, das Ergebnis des Wettbewerbs bereits präsentiert. Im Rahmen der vom 31.07.2014 bis 08.08.2014 durchgeführten Öffentlichkeitspräsentation in Form einer Ausstellung mit Erläuterungstermin am 04.08.2014 konnten sich die Stadträte nochmals einen Gesamtüberblick über die Wettbewerbsergebnisse verschaffen. Nach Beschlussfassung durch die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses, wonach der Wettbewerbssieger dem Bebauungsplanverfahren als Grundlage dienen soll, wurde in den Oktobergremien 2014 der Änderungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung (Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche) und der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der ungeeigneten städtebaulichen Struktur im Plangebiet und zur Konfliktvermeidung mit den bestehenden umgebenden und zukünftigen im Plangebiet liegenden Wohnnutzungen werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Der westliche Bereich des Plangebiets (WA1 und WA4) wird durch die Verkehrsbelastung der Memminger Straße sehr stark verlärmert. Rein nach Westen orientierte Wohnnutzungen sind in diesem Bereich auf Grund des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung von Möhler+Partner (siehe Anlage) aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht möglich, da neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Aus diesem Grund sind für diesen Bereich die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig, um dort für das Allgemeine Wohngebiet verträgliche lärmunempfindlichere Nutzungen zu ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie das westliche Baufenster im WA4. Beim Baudenkmal Memminger Straße 52 im WA1 sind „durchgestecke“ und somit auch nach Osten orientierte Wohnungen auf Grund der Baukörperhöhe von 22,0m und der denkmalgeschützten Innenstruktur des Gebäudes (zentraler Mittelflur) nicht möglich. Ein Verzicht auf Wohnnutzungen zur Memminger Straße würde für den Eigentümer des Gebäudes neben den Erschwernissen durch den Denkmalschutz eine tiefgreifende Einschränkung in der Vermarktung der Flächen bedeuten. Ein Mix innerhalb des Gebäudes mit Wohnungen nach Osten und lärmunempfindlicheren Nutzungen (z. B. Gewerbe, Beherbergungsbetriebe) nach Westen würde von den Nutzern sehr kritisch gesehen werden und in der Praxis zu Konflikten führen. Da eine Entwicklung und Sanierung des Gebäudes aber ein sehr wichtiges städtebauliches Ziel darstellt, hat man sich darauf verständigt, nach Westen orientierte Wohnnutzungen durch den Bau einer transparenten Lärmschutzwand hinter der 6,0m hohen Buchenhecke an der Memminger Straße zu ermöglichen. Städtebauliche und auch immissionsschutzfachliche Belange treten hier zugunsten einer Nachnutzung und Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange zurück.

Im übrigen Plangebiet (WA2 und WA3) sind die o. g. Nutzungen weiterhin nur als Ausnahmen zulässig, da dort der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Wohnnutzung liegen soll.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² zulässig. Grundlage dafür ist das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2009 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung sowie die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2015. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

Der gutachterlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt dabei Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Kempten wahr. Das Plangebiet liegt etwa 550m nördlich der „Einkaufsinnenstadt“.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert: Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

Kategorie	Was?
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung u. -schuhe, kleinteilige Sport- u. Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck
Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitärwaren (mit Abwägungsspielraum b. Handwerksbetrieben) ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	nicht vorstehend genannte Sortimente

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich nicht um einen rein traditionellen Geschäftsbereich, sondern um einen aufgelassenen Klinikbereich. Zudem weist dieses Gebiet keinen klassischen Altstadt-Charakter auf, es ist somit keinesfalls für die Ansiedlung kleinteiliger Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten besonders prädestiniert. Allerdings befinden sich im Plangebiet freie Brachflächen, infrastrukturell gut erschlossen und angebunden. Es besteht daher die Gefahr, dass sich gerade in diesen Bereichen Einzelhandelsbetriebe aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und der zentralen Lage verstärkt ansiedeln wollen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich beim kemptener zentralen Versorgungsbereich um einen funktionierenden Versorgungsschwerpunkt, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie sonstige Komplementärnutzungen geprägt ist. Diesen intakten zentralen Versorgungsbereich gilt es, in seiner Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen. Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Bebauungsplan steht der Kommune für den Geltungsbereich ein planungsrechtliches Werkzeug zur Verfügung, um weitere ungesteuerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt zu verhindern.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Areal des ehem. Klinikgeländes an der Memminger Straße liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der 10 Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu). Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich in der Einkaufsinnenstadt in etwa 550m Entfernung bzw. im Nahversorgungszentrum Memminger Straße / Rottachstraße in etwa 400m Entfernung. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes 2015 wurde allerdings empfohlen, im Rahmen einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung Kleinflächenbieter bis zu 50m² Ladengröße mit den o. g. Sortimenten zuzulassen (Bäcker, Metzger, etc.).

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen im Umkehrschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Von einer wesentlichen Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrengeeigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets würde nicht dem Schutze der „Einkaufsinnenstadt“ dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA regelt § 4 BauNVO allerdings, dass Läden nur der Versorgung des Gebiets dienen dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets gibt es Bereiche, die im Bestand bereits bebaut sind und klare Grundstücksabgrenzungen im Bestand vorliegen. Dort sind die Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl zur Bestimmung des maximalen Maßes der baulichen Nutzung zielführend. In den Brachbereichen des ehem. Klinikums an der Memminger Straße und den damit neu vorgenommenen Grundstückszuschnitten wird die maximale Ausnutzung durch die Festsetzung maximaler Grundflächen GR bestimmt. Dies hat den Vorteil, dass im Zuge einer schrittweisen Umsetzung der Planung jederzeit deutlich ist, wie viel Baurecht planungsrechtlich für die einzelnen Baufelder besteht. Die auf Grundstücksflächen bezogene GRZ bzw. GFZ ist in der Umsetzung immer dann schwierig, wenn ein Gebiet im Bestand sich auf mehrere unterschiedlich zugeschnittenen Flurstücke ausdehnt oder Gebiete nicht gleichzeitig oder aus einer Hand realisiert werden, weil dann nachträgliche Grundstücksteilungen zu städtebaulich ungewollten Lösungen bzw. Zwangspunkten führen können und in beiden Fällen eine Überprüfung festgesetzter GRZ- oder GFZ-Werte fast nicht mehr möglich ist. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen kann somit durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche GR für jedes einzelne Baufeld wesentlich verlässlicher erreicht werden.

Grundsätzlich orientiert sich das maximale Maß der baulichen Nutzung im Bereich des ehem. Geländes des Klinikums Memminger Straße und des neuen Hospizbereiches am Wettbewerbsergebnis. Die Obergrenzen der BauNVO sind, sofern keine besonderen städtebaulichen Gründe eine Überschreitung erfordern (§ 17 Abs.2 Nr. 1 BauNVO), zunächst einzuhalten (WA GRZ 0,4 und GFZ

1,2). Bei der gegenständlichen Planung wird hierzu folgende Betrachtungsweise dargelegt:

Betrachtung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Anrechenbare Grundstücksfläche Memminger Straße 52, rückwärtiger Bereich, Hospiz	21.972 m ²
Summe zul. Grundflächen (GR) Gebäude Zzgl. Ausnahme für Erweiterung im WA4	7.976 m ² 600 m ²
GRZ Gebäude (einschl. Ausnahme für Erweiterung im WA4)	0,36 0,39
Summe zul. Grundflächen (GR) Tiefgaragen	6.322 m ²
Summe Flächen für ST / GA / NbA	1.510 m ²
GRZ gesamt (einschl. Ausnahme für Erweiterung im WA4)	0,71 0,75

§ 17 Abs. 1 BauNVO definiert die maximale Obergrenze für die GRZ in einem WA mit 0,4. Durch die Bebauung mit Gebäuden wird dieser Wert durch die vorliegende Planung eingehalten.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die GRZ von 0,4 um die Flächen für Garagen und Stelleplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) um bis zu 50% überschritten werden kann, hier als bis zu einem Wert von 0,6 und maximal den Wert 0,8 nicht überschreiten darf. Im vorliegenden Fall wird im Falle einer maximalen Bodenausnutzung, einschließlich der ausnahmsweisen Erweiterungsflächen im WA4, eine GRZ von 0,75 erreicht. Dies wird vor allem durch die großen Tiefgaragenflächen in den rückwärtigen Bereichen des WA1 und WA2 hervorgerufen. § 17 Abs. 2 BauNVO sieht ausdrücklich die Überschreitung der maximalen GRZ von 0,6 vor, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die vor allem durch die Tiefgaragenflächen hervorgerufene Überschreitung ist städtebaulich begründet, weil dadurch im Sinne des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses sichergestellt wird, dass in den Hof- und Innenbereichen keine Parkplatzflächen entstehen werden. Somit entstehen ruhige, vom Parkverkehr freigehaltene, Innenbereiche, die sehr hohe Aufenthaltsqualität mit geschützten Bereichen für Kinder haben werden. Des Weiteren stellt die festgesetzte Mindestüberschüttung von 60cm sicher, dass zumindest mit kleineren Gehölzen eine Durchgrünung dieser Bereiche erfolgen wird. Die Festsetzung je 8 WE einen Baum pflanzen zu müssen, trägt dazu bei, dass die Innenhofbereiche außerhalb der Tiefgaragenflächen einen stark durchgrünten Charakter erreichen werden. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für die Umwelt sind Flachdachbegrünungen festgesetzt. Sehr intensiv hat man sich mit den Konsequenzen der Bebauung auf die Belichtungs- und Belüftungssituationen der Wohnungen auseinandergesetzt. Die Baukörper sind so angeordnet, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Die durch die Bebauung max. erreichbare GFZ (siehe unten) überschreitet nur geringfügig das in der BauNVO maximal vorgesehene Maß. Somit orientiert sich das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung insgesamt gesehen sehr stark an den Vorgaben der BauNVO, die Überschreitungen sind im Sinne einer

sinnvollen Nachverdichtung im Innenstadtbereich städtebaulich zielführend und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Betrachtung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche (GF) von 27.488 m² ergäbe sich bezogen auf Grundstücksfläche 21.972 m² rechnerisch ein Wert von:

Geschossfläche (GF) 27.488 m² / Grundstücksfläche 21.972 m² = GFZ 1,25.

Unter Berücksichtigung der Ausnahme für die Erweiterung im WA4:

Geschossfläche (GF) 28.688 m² / Grundstücksfläche 21.972 m² = GFZ 1,30.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze von 1,2 wird in sehr geringem Umfang überschritten. Dies ist in erster Linie den Geschossigkeiten der neuen Baukörper auf den Brachflächen und der großen Baumasse des denkmalgeschützten ehem. Klinikhauptgebäudes Memminger Straße 52 geschuldet. Im WA4 ist die festgesetzte Geschossigkeit von mind. drei und max. vier durch die städtebauliche Situation vor Ort begründet. Der Baukörper muss neben dem nahezu 5-geschossig wirkenden Denkmal Memminger Straße 52 eine adäquate Baumasse und den Übergang zur Stiftsstadtbebauung darstellen können. Die Neubebauung des WA2 soll durch die 4-geschossigen Baukörper entlang der beiden Straßen die dortigen Straßenräume klar begrenzen und gleichzeitig den Übergang vom 5-geschossig wirkenden Denkmal Memminger Straße 52 zur 3-geschossigen Bebauung östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße darstellen. Im Innenbereich wird zum einen auf Grund der Notwendigkeit in Kempten im innenstadtnahen Bereich Wohnraum zu schaffen eine 5- bis 6-geschossige Bebauung für städtebaulich richtig angesehen und zum anderen kann dadurch das südlich anschließende Hochhaus Gerhart-Hauptmann-Straße 5 städtebaulich in den rückwärtigen Innenbereich sehr gut eingebunden werden und wirkt städtebaulich nicht mehr weiter als Fremdkörper. Um trotz der Überschreitung dennoch gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, werden zum einen sämtliche Flachdächer begrünt und der Innenraumbereich intensiv durchgrünt, da oberirdische Stellplatzflächen nicht zulässig sind.

Für die bereits bebauten Bereiche im Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße (WA3) wird das maximale Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bereiche mit Festsetzung Grundfläche GR

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächen bezogen auf den Bestand. Auf der Ostseite des Denkmals Memminger Straße 52 (WA1) sind Überschreitungen durch Balkon- oder Wintergartenanbauten möglich. Dadurch entstehen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und der Versiegelungsgrad erhöht sich dadurch nur in vertretbarem Rahmen.

Bereiche mit Festsetzung GRZ / GFZ

Das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entspricht den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO. Erhöhungen sind städtebaulich unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Umgebung nicht gewünscht. Es handelt sich zwar um einen innenstadtnahen Wohnbereich, der sich allerdings in seiner Struktur deutlich von den

dichter bebauten Kernbereichen, wie der Stiftsstadt, unterscheidet und planungsrechtlich auch so gesichert bleiben soll.

Überschreitungen der festgesetzten GRZ 0,4 um die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen auf 0,6 sind zulässig und städtebaulich vertretbar. Eine weitere Erhöhung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind städtebaulich aus o. g. Gründen nicht gewünscht.

Traufhöhe, Geschossigkeit, Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzung einer max. zulässigen Traufhöhe erfolgt bei den das Gebiet ergänzenden Neubauten und den nicht unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten, weil dort eine Höhenbegrenzung der Gebäude städtebaulich wichtig ist. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden kann darauf verzichtet werden, weil sie ohnehin im Bestand zu erhalten sind und bei nicht zu erwartendem Abgang in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nur baukörpergleiche Ersatzbauten vorstellbar sind.

Im Entwicklungsbereich des ehem. Klinikbereichs werden die Traufhöhen entsprechend der städtebaulichen Vorgabe durch den Wettbewerb auf Absoluthöhen in Meter über Normalnull festgesetzt. Auf Grund der Festsetzung neuer Geländeniveaus kann hier auf die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen verzichtet werden.

Für den Bestandsbereich Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße (WA3) werden anhand der Bestandspläne der Gebäude bzw. dem städtebaulich vertretbaren Maximalmaß Traufhöhen in Meterangabe und Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung kann anhand der vorliegenden Bestandspläne der Gebäude zielführender getroffen werden.

Geschossigkeiten werden in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden als zwingend festgesetzt, weil die Geschossigkeit in der Regel auch mit dem äußeren Erscheinungsbild sehr stark korrespondiert und dies aus denkmalfachlicher Sicht ein wichtiges Kriterium darstellt.

Für das westliche Baufeld des WA4 wird eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt, da das Gebäude den Übergang zwischen der historischen Stiftsstadt und dem Baudenkmal Memminger Straße 52 darstellt.

Im weiteren Plangebiet werden Geschossigkeiten als Höchstmaß festgesetzt. Im rückwärtigen ehem. Klinikbereich sollen 4-geschossige Baukörper den städtebaulichen Rahmen der Neubebauung darstellen und dabei die Straßenräume klar fassen. Im Inneren sind bis zu sechs Geschosse möglich. Dies ermöglicht zum einen eine dem Innenstadtbereich angemessene Nachverdichtung und schafft die städtebauliche Einbindung des Hochhaussolitärs Gerhart-Hauptmann-Straße 5. Im WA3 sind entlang der Straßenräume grundsätzlich zukünftig 3-geschossige Baukörper möglich, weil dies dem Kontext der näheren städtebaulichen Umgebung entspricht.

Nebenanlagen

Im Rahmen der Planungen zur Umnutzung des Baudenkmals Memminger Straße 52 und der rückwärtigen Brachfläche wurde die Lage der zukünftigen Nebenanlagen für Müll oder Fahrräder bereits konkret geplant und somit in Form von Umgrenzungslinien festgesetzt. Dennoch sind darüber hinaus und auch in den anderen Bereichen des Plangebiets kleinere Nebenanlagen städtebaulich möglich, sofern sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind und somit das Stadtbild nicht stören.

Bauweise

Offene und abweichende Bauweise

Bis auf den Bereich des neuen Hospizes WA4 mit offener Bauweise, ist im Plangebiet die abweichende Bauweise vorgesehen. Auf Grund des städtebaulichen Entwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren für die Brachflächen des ehemaligen Klinikgeländes mit über 50m langen Baukörpern entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und des Gottesackerweges ist dies für das WA2 erforderlich. Die beiden Gebäuderiegel grenzen den Straßenrum vom Wohngebiet ab und schaffen so eine eindeutige Raumkante zum Friedhof bzw. der bestehenden östlichen Bebauung. Die abweichende Bauweise ist ebenfalls im Bereich des WA3 erforderlich, da dort auch auf Grund des Bestandes Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand möglich sein sollen. Die Denkmäler im Bereich des WA1 sind zum Teil sehr nah an den Grundstücksgrenzen gebaut, so dass auch dort die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich ist.

Lediglich der Bereich des neuen Hospizes (WA4) wird mit offener Bauweise festgesetzt, da dort städtebaulich die Einhaltung seitlicher Grenzabstände gewünscht wird.

Insgesamt wird sich im gesamten Plangebiet dennoch städtebaulich der Eindruck einer offenen Bauweise einstellen.

Baugrenzen / Baulinien

Die Baugrenzen und Baulinien zeichnen zum einen die Umriss der denkmalgeschützten Gebäude im WA1 nach. Die bestehende städtebauliche Situation soll dabei auch bei einem Abgang eines Denkmals erhalten bleiben. Die Westseite des Hauptgebäudes des ehem. Distrikthospitals ist als Baulinie festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Situation in Form des Rücksprungs von der straßenbündigen Bebauung zu sichern. Um dieses Erscheinungsbild zu ergänzen und klar gegen die Bebauung der ehem. Stiftsstadt abzugrenzen, wird auch für das neue Eckgebäude an der Einmündung der Madlenerstraße in die Memminger Straße der neue Baukörper in dieser Flucht festgesetzt. Das Bau- und Baufeld für den geplanten Neubau des Hospizes im Ostteil des WA4 ist relativ großzügig gefasst, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans eine abschließende Planung für das Hospiz noch nicht vorlag (siehe unten). Das städtebauliche Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens für die rückwärtigen Brachflächen des ehem. Klinikgeländes im WA2 wird in Form von Einzelbaufenstern mit eng gezogenen Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Dadurch sollen auch die vieleckigen, den Wettbewerbssieger kennzeichnenden, inneren Baukörper planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren sind die eng gezogenen Baufenster auch zwingend als Grundlage für abweichend von der BayBO festgesetzte Abstandflächen in diesem Bereich notwendig. Nur dadurch konnte im Vorfeld überprüft werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belüftung und Belichtung sichergestellt ist. Die überbaubaren Flächen im WA3 konnten für den zurzeit sich heterogen darstellenden Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße 1 und 3 sowie Madlenerstraße 12 relativ großzügig gefasst werden, weil dort auch auf Grund der städtebaulichen Umgebungssituation (östlich und südlich) noch Erweiterungen städtebaulich grundsätzlich vorstellbar wären. Für die Gebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 5 und 7 mussten auf Grund der bestehenden Grundstückszuschnitte und Geschossigkeiten sehr knappe Baufenster um den Bestand gezogen werden.

Weiterentwicklung Hospiz

Das bestehende Hospizgebäude in der Madlenerstraße 18 genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine solche Einrichtung. Deshalb wird im Hospizverein und den zuständigen Gremien schon länger über eine Sanierung oder einen Neubau diskutiert. Mittlerweile entschieden ist, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes nicht zielführend ist und somit ein Neubau angestrebt wird. Dieser soll als Ersatzbau an nahezu gleicher Stelle errichtet werden. Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren lieferte hierzu bereits einen städtebaulichen Ansatz. Parallel zum Bauleitplanverfahren beschäftigte man sich intensiv mit den inneren Raum- und Funktionsstrukturen sowie der städtebaulichen Lösung an dieser Stelle. Eine endgültige Lösung, die auch vom Hospizverein mitgetragen werden kann, konnte bislang noch nicht gefunden werden. Wahrscheinlich ist, dass es neben dem Hospizbereich im Einmündungsbereich der Madlenerstraße in die Memminger Straße noch einen zweiten Baukörper mit einer evtl. separaten Nutzung geben wird. Da die anderen Bereiche des ehem. Klinikgeländes von den Investoren zeitnah entwickelt werden sollen, ist es notwendig, das Bauleitplanverfahren abzuschließen und für den Bereich des Hospizes die zurzeit optimale städtebauliche und funktionale Lösung vorzusehen. Aus diesem Grund sind zwei Baufenster vorgesehen. Ein großes Baufenster im östlichen Teil für einen I- bis II-Hospizneubau und ein westlicher Baukörper für einen III- bis IV-geschossigen Baukörper Richtung Memminger Straße für eine evtl. separate Nutzung. Das Grundstück könnte auch entsprechend geteilt werden.

Städtebaulich vorstellbar ist für den westlichen Baukörper entweder die Lage direkt an der Straße, in Anlehnung an die historische Bebauung der Stiftsstadt, oder zurückversetzt in der Achse des Denkmals Memminger Straße 52, was die vorhandene städtebauliche Aufweitung in diesem Bereich unterstützen würde. Planungsrechtlich waren im Bebauungsplan aber nicht beide Varianten festsetzbar. Es musste eine städtebauliche Entscheidung getroffen werden. Die Stadt hat sich für die Variante des zurückversetzten Baukörpers entschieden, um die klare Zäsur zur Stiftsstadtbebauung zu unterstreichen.

Da der Hospizverein aber noch nicht abschließend eine Festlegung in der Flächengröße des neuen Hospizes treffen kann, könnte es sein, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans das östliche „Hospiz-Baufenster“ Richtung Westen doch deutlich überschritten werden muss. Dies wäre städtebaulich bis zu einem bestimmten Maß, der Flucht der Westseite des ehem. Waschhauses, grundsätzlich vorstellbar, sofern der andere westliche Baukörper im WA4 nach Westen direkt an die Memminger Straße verschoben wird. Eine Zwischenlage dieses Baukörpers ist städtebaulich nicht begründbar und würde den o. g. städtebaulichen Zielen widersprechen.

Auf Grund der genannten Problematik in den unterschiedlichen Zeitabläufen der Entscheidungen und Umsetzungen der Bauvorhaben, war planungsrechtlich die Möglichkeit von Alternativen zu schaffen. Dies ist in Form von Ausnahmen zur Lage der Gebäude (Baugrenzenüberschreitungen, Grundflächenüberschreitungen) erfolgt. Die Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB klar formuliert und definiert, so dass auch durch die Ausnahmen ein positives städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Firstrichtungen

Die Festsetzung der Firstrichtungen entspricht entweder der vorhandenen Dachform der bestehenden Denkmäler oder der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung im Bereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Madlenerstraße.

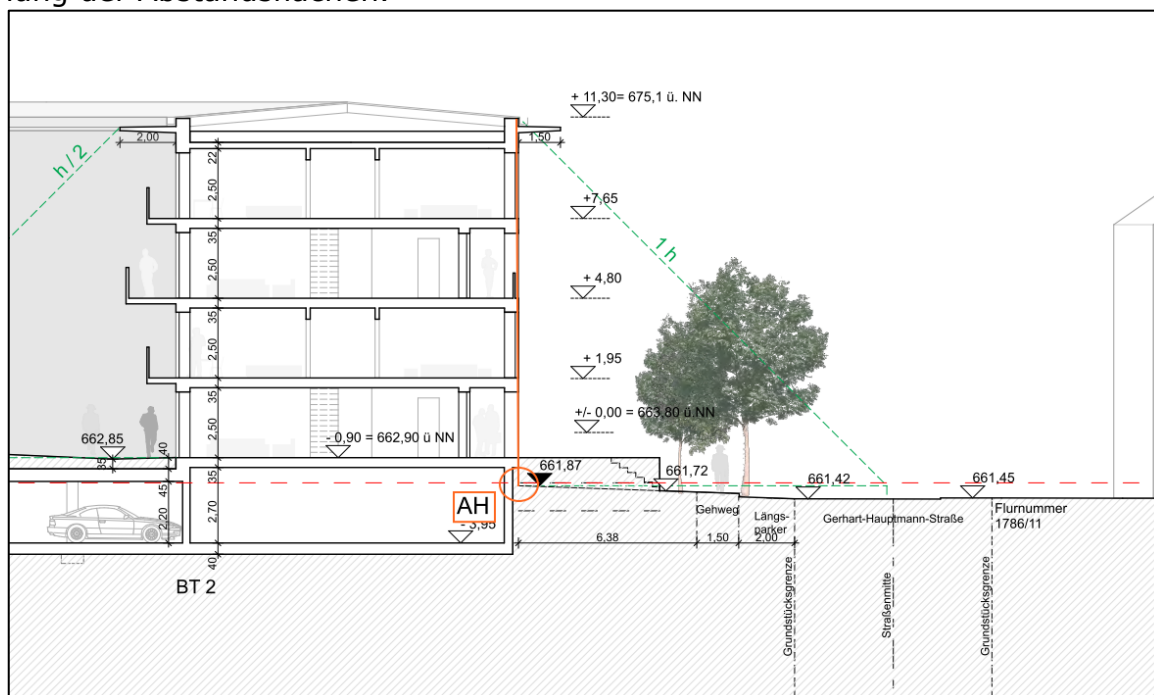
Abstandsflächen

Das Plangebiet umfasst in weiten Teilen die Flächen des ehem. Klinikums an der Memminger Straße. Im Bereich WA1 liegen die denkmalgeschützten Gebäude Memminger Straße 52 mit ehem. Waschhaus. Die Gebäude weisen zum Teil große Baumassen auf bzw. stehen sehr nah an den mittlerweile gezogenen Grundstücksgrenzen. Auf Grund des Denkmalschutzes sind hier von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächen zwingend erforderlich und somit städtebaulich auch begründet. Auf Grund der großen Baumasse der Memminger Straße 52 sind die auf der Ostseite vorgesehenen Balkonbauten auch städtebaulich untergeordnet zu sehen und somit ebenfalls bei den Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Anforderungen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der östlich anschließenden Wohngebäude werden dadurch nicht beeinträchtigt. Als Grundlage für die Ermittlung der Abstandsflächen wird ein neues Geländeneiveau im Umfeld des Baudenkmals festgesetzt.

Das WA2 umfasst die rückwärtigen Brachflächen des abgerissenen Bettentraktes und der Kapelle, den ehem. Patientengarten sowie Hubschrauberlandeplatz. Dieser Bereich liegt sehr innenstadtnah und ist eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten für attraktiven Wohnungsbau nahe der Altstadt. Der für diesen Bereich durchgeführte städtebauliche Wettbewerb sieht für diesen Bereich eine relativ hohe Ausnutzung in Form von 4- bis 6-geschossigen Baukörpern vor. Städtebaulich fügen sich die Geschossigkeiten gut ein. Sie bilden den Übergang der hohen Bebauung des Denkmals Memminger Straße 52 zur 3-geschossigen Zeilenbebauung östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und binden den Solitärbaukörper des Hochhauses Gerhart-Hauptmann-Straße 5 gut in das Gesamtkonzept ein. Die hohe Verdichtung im Bereich WA2 bedingt von Art. 6 BayBO abweichende Festsetzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dies intensiv untersucht und diskutiert. Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die einzuhaltenden Parameter. Die Baufenster wurden im Innenbereich daher so angeordnet, dass überall zumindest der sog. 45°-Winkel als Anhaltspunkt gesunder Wohnverhältnisse eingehalten wird. Daraus schließend wurde für diesen Bereich die Abstandsfläche mit H/2 festgesetzt, Überschneidungen sind auf Grund der festgesetzten Gebäudehöhen, Festlegungen der neuen Geländeneiveaus und der Baufenster ausgeschlossen. Lediglich beim Bauteil 5 in der Südwestecke des WA2 würden die Abstandsflächen in das bestehende Hospizgebäude Madlenerstraße 18 fallen und dort die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Aufenthaltsräumen beeinträchtigen. Somit ist für dieses Baufeld ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, d. h. das Gebäude kann erst dann in voller Höhe gebaut werden, wenn das bestehende Hospizgebäude abgerissen ist. Zum Teil überschreiten Balkonbauten der Baufelder im WA2 die Baugrenzen. Die Überschreitungen wurden im Maß (Tiefe und Breite) so begrenzt, dass Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse gegenüber liegender Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Die Abstandsfläche des Baukörpers am Gottesackerweg kann über die Straßenmitte reichen, da der gegenüber liegende Friedhof als öffentliche Grünfläche eingestuft werden kann und dadurch somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Da an der Gerhart-Hauptmann-Straße gegenüber auch Wohngebäude stehen, darf hier die Abstandsfläche des straßenbegleitenden

Baukörpers nicht über die Straßenmitte reichen. Ausgenommen davon ist der Einmündungsbereich des Adalbert-Stifter-Weges, weil dort keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und auch zukünftig nicht entstehen werden. Da es sich um eine Brachfläche mit stark verändertem Geländeniveau auf Grund der bereits durchgeführten Abrisstätigkeiten handelt, wird als Grundlage für die Ermittlung der Abstandsflächen ein neues Geländeniveau planungsrechtlich festgesetzt. Zur Gerhart-Hauptmann-Straße wird im Bereich der Vorzone eine fiktive Anschlusshöhe des Geländes an das Gebäude als Grundlage für die Ermittlung festgesetzt (siehe nachfolgende Skizze).

Skizze mit Darstellung der Anschlusshöhe (AH) als Grundlage für die Ermittlung der Abstandsflächen.



Im Bereich WA3 gelten grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß BayBO. Auf Grund der Bestandssituation ist es im Bereich der abweichend festgesetzten Bauweise auch weiterhin möglich an die seitliche Grundstücksgrenze bauen zu können.

Im WA4 soll im östlichen Baufenster der Neubau des Hospizes als 1- und 2-geschossiger Baukörper realisiert werden. Für den Baukörper im westlichen Baufenster ist voraussichtlich eine vom Hospiz unabhängige Nutzung vorgesehen. Ein städtebaulicher Grund für die Notwendigkeit einer dichteren Bauweise liegt hier nicht vor. Sollte die durch den Bebauungsplan ermöglichte Ausnahme einer Baugrenzenüberschreitung des östlichen Baufensters Richtung Westen erfolgen, so muss der westliche Baukörper evtl. verschoben werden, dann aber bis an die Straßenbegrenzungslinie der Memminger Straße. Dadurch soll der Baukörper die städtebauliche Struktur der südlich anschließenden Stiftsstadt aufnehmen und straßenbündig stehen. Um diese städtebauliche Vorgabe erreichen zu können, werden für den Fall der Baukörperverschiebung für die Westseite des Gebäudes von der BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Der Baukörper ist durch die Lage und die Höhe klar in seiner Baumasse definiert.

Verkehrsbelange / Parkierung / Leitungsrechte

Erschließung / Verkehrsflächen / Zufahrten / Bereiche ohne Zufahrten

Das Plangebiet ist allseitig durch die Memminger Straße, Madlenerstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und den Gottesackerweg sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Memminger Straße nimmt dabei eine übergeordnete Funktion im städtischen Verkehrsnetz ein und ist eine der wichtigen Nord-Süd-Achsen im Innenstadtbereich. Aus diesem Grund sind Zu- und Ausfahrten in diesem Bereich nur sehr untergeordnet für wenige oberirdische Stellplätze im Bereich des Denkmals Memminger Straße 52 möglich. Größere Erschließungsströme, z. B. von Tiefgaragen wären nicht möglich. Im Einmündungsbereich des Gottesackerweges und vor allem der Madlenerstraße, hier noch verstärkt durch die Lichtsignalanlage und die Verbindungsfunktion zur Rottachstraße, sind ebenfalls keine Zu- und Ausfahrten möglich. Vor allem die Linksabbieger zu Einfahrten stehen hier im Konflikt mit den vor der Lichtsignalanlage wartenden Fahrzeugen auf den Abbiegespuren. Aufstauungen wären die Folge und würden den Verkehrsfluss in nicht vertretbarem Rahmen behindern. In der Madlenerstraße ist somit eine Ein- und Ausfahrt erst nach einer Länge von fünf Autolängen der Geradeaus- und Rechtsabbiegerspur möglich. Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen werden in ihrer Lage klar definiert, um die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen erfassen zu können. In den Innenbereichen sind private Verkehrsflächen nicht erforderlich und somit nicht festgesetzt.

Parkierung

Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgebend. Eine Erhöhung dieser Vorgaben scheint am Ort nicht begründbar.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sah die Freihaltung des Innenbereichs des ehem. Klinikbereichs von Stellplätzen vor, so dass ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden kann. Daher sind oberirdische Stellplatzflächen für Besucher nur in sehr begrenztem Umfang an den Rändern möglich. Die Stellplätze der Bewohner werden in den Bereichen WA1 und WA2 ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden. Sollten die zur Verfügung stehenden Flächen für oberirdische Stellplätze im Bereich WA4 nicht ausreichen, so ist ausnahmsweise innerhalb der dortigen Umgrenzung für Stellplätze auch eine Tiefgarage zulässig. Die Entscheidung dazu war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seitens des Hospizvereins noch nicht möglich zu treffen.

Zu berücksichtigen ist der erhöhte Stellplatzbedarf zu den üblichen Besuchs- oder Beerdigungszeiten am katholischen Friedhof am Gottesackerweg. Durch den Verkauf der rückwärtigen Flächen des ehem. Klinikums an die Stiftsstadt Wohnen GbR verlor man auch den öffentlichen Zugriff auf die bestehenden und bislang von der Öffentlichkeit genutzten Stellplätze an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Somit stehen der Öffentlichkeit nur mehr die öffentlichen Senkrechtparker am Gottesackerweg zur Verfügung. Im Rahmen von Verhandlungen hat sich die Stiftsstadt Wohnen GbR bereit erklärt, dass die nördlichen fünf Stellplätze auf Privatgrund der Öffentlichkeit im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr zur Verfügung stehen. In den Randzeiten stehen sie nur den Bewohnern der neuen Wohnanlage zur Verfügung. Somit die Bedarfsspitzen zu den Öffnungszeiten des Friedhofs in ausreichendem Maße abgedeckt werden. Das Amt für Tiefbau und Verkehr sieht diesen Kompromiss für städtebaulich vertretbar.

Leitungsrechte

In Ost-West-Richtung verläuft der ehem. Schlangenbach. Mittlerweile ist er als Mischwasserkanal klassifiziert. Grundbuchrechtlich ist für ihn ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers KKV gesichert. Dies wird in den Bebauungsplan als Leitungsrecht für das KKV übernommen. Beidseitig sind je 3,0m breite Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Bestandgebäude ragen allerdings in den Schutzstreifen. Die Überlappung mit dem östlichen Baufenster im WA2 wird seitens des KKV unproblematisch gesehen (siehe auch 4.4), sofern im Zuge der Baumaßnahme besondere Schutzvorkehrungen bzgl. des Kanals getroffen werden. Die Anlage von Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist möglich, sofern auch dort entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Immissionsschutz

Grundlage für die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung durch Möhler + Partner, Augsburg, vom 14.10.2015 (siehe Anlage unter 5.7), die Teil des Bebauungsplans ist.

Zusammenfassung:

Von Bedeutung für die schalltechnische Untersuchung sind der Verkehrslärm der Memminger Straße und Madlener Straße sowie die anlagenbezogenen Verlärmungen durch die Tiefgaragenzu- und ausfahrten. Von der Tankstelle in der Memminger Straße, sonstigen Gewerbebetrieben in der Memminger Straße im näheren Umfeld oder anderen Straßen gehen keine zu berücksichtigenden Emissionen aus.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zum Schutz des Planungsgebietes gegen die Verkehrslärmeinwirkungen der Memminger Straße und untergeordnet auch der Madlenerstraße erforderlich werden.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/ 45 dB(A) Tag/Nacht) werden im Planungsgebiet auf der Westseite des Baudenkmals Memminger Straße 52 (ehem. Distrikthospital) um bis zu 10 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts, im Bereich des westlichen Baufeldes im WA4 um bis zu 12 dB(A) tags und um bis zu 15 dB(A) nachts überschritten. Auch die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht), die als Anhalt für das Vorliegen noch gesunder Wohnverhältnisse gewertet werden können, werden an den straßenverkehrs-lärmzugewandten Fassaden des Planungsgebiets überschritten. Auf den lärmabgewandten Hausseiten und in der bezüglich der Memminger Straße rückwärtigen Bebauungsreihe (WA2) können die Orientierungswerte eingehalten werden. Entlang der Madlenerstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/ 45 dB(A) Tag/Nacht) an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 7/8 dB(A) tags/nachts und an den seitlichen Fassaden nur geringfügig überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen werden daher Grundrissorientierungen entlang der Memminger Straße und Madlenerstraße und passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten vorgeschlagen. Die Anordnungen der Tiefgaragenein- und ausfahrten zum Gottesackerweg und zur Gerhart-Hauptmann-Straße sowie ausnahmsweise in der Madlener-

straße sind aus schalltechnischer Sicht verträglich, solange die festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen bei der Ausführung beachtet werden.

Auf Grund der vorhandenen Gebäudetiefe des Baudenkmals Memminger Straße 52 (WA1) mit 22m und der Vorgabe der Denkmalschutzbehörde, die historische innere Erschließungssituation des mittigen Längsflures bei einer Nachnutzung erhalten zu müssen, sind Wohnraumorientierungen in Form durchgesteckter Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen nach Osten orientiert nicht möglich. Im Rahmen einer für das Denkmal zielführenden Nachnutzung wurden somit mit dem Eigentümer und Investor lärmunempfindlichere Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen diskutiert und untersucht. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde müssten nach Westen lärmunempfindlichere Nutzungen, wie nicht störendes Gewerbe, Praxen, Dienstleistung, etc. angeordnet werden. Für den Investor ist eine Durchmischung des Gebäudes oder gar der Verzicht auf Wohnnutzung wirtschaftlich nicht darstellbar. Somit musste bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Kompromiss gefunden werden, der die unterschiedlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigen kann. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes und der Nähe zur Innenstadt sowie des in Kempten (Allgäu) vorherrschenden Defizites an zentrumsnahem Wohnraum, wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Möhler + Partner und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde versucht, durch geeignete aktive und passive Maßnahmen auch rein nach Westen orientierte Wohnnutzungen im Denkmal zu ermöglichen.

Dabei wurde in der Kombination aktiver Lärminderungsmaßnahmen, wie Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages in der Memminger Straße und Errichtung einer 6,0m hohen Lärmschutzwand an der Memminger Straße (hinter der bestehenden Buchenhecke, ohne Reflexionen zum gegenüber liegenden Kindergarten) sowie dem Einbau von hinter Fenstern liegenden Loggien bei Wohnräumen und dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen vor Schlaf- und Kinderzimmern versucht, dass die Immissionswerte unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde müsste die Lärmschutzwand an der Memminger Straße durchlaufend und mit einer Höhe von mind. 7,0m ausgeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen des Denkmalschutzes kann entlang der Memminger Straße und vor dem Baudenkmal Memminger Straße 52 einer durchgehenden Lärmschutzwand nicht zugestimmt werden. Die Lärmschutzwand ist lediglich hinter dem denkmalgeschützten Zaun und der ca. 6,0m hohen zu erhaltenden Buchenhecke vorstellbar. Vor dem Hauptzugang zur Memminger Straße 52 wird daher eine Unterbrechung der Lärmschutzwand aus o. g. Gründen hingenommen, auch wenn dadurch im mittleren Bereich der Westfassade eine faktisch höhere Verlärmung und gefühlt störendere Verlärmung durch das entstehende „Schallfenster“ entstehen wird. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden bei einer unterbrochenen Lärmschutzwand im Erdgeschoss um ca. 2 dB(A) überschritten, bei einer durchlaufenden Lärmschutzwand wären sie um ca. 3-4 dB(A) unterschritten. Somit ergibt sich für den Erdgeschossbereich eine Differenz von ca. 5-6 dB(A). Im 1. Obergeschoss liegt diese Differenz nur mehr bei ca. 3 dB(A). Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss werden die Grenzwerte unabhängig von der Wandausführung nachts um ca. 4-6 dB(A) und tags um ca. 1-3 dB(A) überschritten.

Einer höheren Lärmschutzwand, die deutlich über die bestehende Buchenhecke hinausragen würde, kann aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden, weil sie deutlich störend im Straßenraum der Memminger Straße wahrnehmbar wäre.

Im Rahmen der Überarbeitung der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen und Zusammenführung im neuen Untersuchungsbericht vom 14.10.2015 musste festgesellt werden, dass schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Westseite der Memminger Straße 52 deutliche Verbesserungen bedeuten würden, so dass die entsprechende Festsetzung im überarbeiteten Entwurf auf alle Geschossebenen ausgeweitet worden ist. Bezüglich der den Wohnräumen vorgelagerten Loggien ist seitens des Lärmgutachters eine Ausdehnung auch auf die 2. Obergeschossebene empfohlen worden. Die Übernahme in die Festsetzungen des überarbeiteten Entwurfs stellt sicher, dass in den Ebenen oberhalb der Lärmschutzwand (2. OG und 1. DG) entsprechende Loggien zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation für die Wohnungen führen werden.

Auf Grund der Ecklage im verlärmten Bereich der Einmündung der Madlenerstraße in die Memminger Straße, wird faktisch im westlichen Baufeld des WA4 keine Wohnnutzung möglich sein, weil eine Orientierung der lärmempfindlichen Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten wird nicht möglich sein. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie beim Baudenkmal Memminger Straße sind städtebaulich an dieser Stelle nicht möglich. Zum einen liegen hier keine Zwänge des Denkmalschutzes vor (innerer Flurbereich, Gebäudetiefe, durchgesteckte Wohnungen nicht möglich) und zum anderen würde eine Schallschutzwand im Einmündungsbereich städtebaulich wesentlich störender in Erscheinung treten, als hinter einer 6m hoch gewachsenen Buchenhecke weiter nördlich. Somit sind in diesem Baufeld weitere nach § 5 der BP-Satzung zulässige Nutzungen vorzusehen.

Im weiteren Verlauf entlang der Madlenerstraße (östliches Baufeld WA4 für einen Hospizneubau und WA3) sind passive Schallschutzmaßnahmen als Kompensation für nicht mögliche Grundrissorientierungen zulässig. Hier sind die Überschreitungen der Grenzwerte deutlich geringer, so dass schalltechnische Lüftungseinrichtungen geeignet sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Für die Tiefgaragenrampen sind lärmindernde Festsetzungen erforderlich, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen befinden. Die beiden Rampen im WA2 liegen innerhalb der Gebäuderiegel, die Rampe für die Tiefgarage des Baudenkmals Memminger Straße 52 liegt im Gartenbereich und bedarf somit zusätzlich einer Einhausung. Ebenso wird es sich im Falle einer ausnahmsweise zulässigen Tiefgaragenrampe an der Madlenerstraße verhalten.

Auswirkungen durch Nutzungen im Plangebiet auf benachbarte oder bestehende lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohngebiete östlich oder südlich, sind nach Einschätzung des Ingenieurbüros Möhler+Partner nicht zu erwarten.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften regeln durch ihre Vorgaben das Erscheinungsbild der sog. „fünften Fassade“, des Daches. Die Eingriffe und Veränderungen in die Dächer der beiden Denkmäler sind ergänzend zum Planungsrecht mit der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Des Weiteren sind im Plangebiet Schrägdächer als rot bis rotbraune Ziegeldächer auszubilden. Da das Plangebiet außerhalb der historischen Stiftsstadt im Übergangsbereich zu eher heterogenen Umgebungsstrukturen liegt, sind ausnahmsweise auch nicht-glänzende Metalldeckungen möglich, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt. Flachdächer sind neben dem positiven Erscheinungsbild für die Umgebungsbebauung, in erster Linie als Minimierungsmaßnahme für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu begrünen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen und ebenso Dachaufbauten auf max. 1/3 der Dachlänge beschränkt, weil sonst die Dachflächen zu stark aufgerissen und gestört wirken würden und das Stadtbild nachteilig beeinträchtigt werden würde. PV- und Solaranlagen müssen sich in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Daher sind Höhenbegrenzungen bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern und Vorgaben bei der Anordnung auf Schrägdächern städtebaulich erforderlich.

Bei Einfriedungen ist lediglich eine Höhenbegrenzung auf 1,40m städtebaulich wichtig, da eine nach Bayerischer Bauordnung allgemein zulässige Höhe von 2,0m im Plangebiet sehr starke Trennwirkungen verursachen möchte. Private Abtrennungen sollen möglich sein, aber das städtebauliche Erscheinungsbild dabei nicht beeinträchtigt werden, was durch mauerartige höhere Einfriedungen der Fall wäre. Vorgaben zum Material erscheinen im städtebaulichen Kontext verzichtbar.

Durch sehr genaue Vorgaben zum zukünftigen Geländeniveau auf den ehem. Klinikflächen, soll vermieden werden, dass große Höhenunterschiede eine zu deutliche Zäsur innerhalb des ehem. einheitlichen Bereichs verursachen könnten. Dadurch sind notwendige Stützmauern auf eine max. Höhe von 50cm begrenzt und das Geländeniveau in Teilen festgesetzt.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung, Artenschutz

Naturschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Kempten (Allgäu) orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“. Als Eingriffsflächen werden die Flächen bezeichnet, auf denen gegenüber der bestehenden Nutzung bzw. Versiegelung sowie der kürzlich aufgegebenen Nutzung bzw. Versiegelung durch das Bebauungsplanverfahren eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgen wird. Bereiche, die im Bestand nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. auf Grund einer nachwirkenden Prägung einer kürzlich aufgegebenen Nutzung (Aufgabe Kliniknutzung im November 2012) bzw. abgebrochenen Baustrukturen (Abbruch der rückwärtigen Gebäudeteile im April 2014) nach § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Das vorliegende Plangebiet wird im Bestand planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

Grünordnung

Das Plangebiet gliedert sich bzgl. der grünordnerischen Regelungen im Prinzip in zwei Bereiche auf. Zum einen der Bereich bzw. die Brachflächen des ehem. Klinikums, welche als Folge der Bauleitplanung entwickelt werden sollen und zum anderen in den südöstlichen bereits bebauten Bereich. Dort sind grünordnerisch kurzfristig nur geringe Veränderungen zu erwarten und Freiflächengestaltungspläne im Rahmen von Baumaßnahmen nicht erforderlich.

Im WA1 sollen die denkmalgeschützten Gebäude umgenutzt und saniert werden. Da die dafür erforderlichen Parkierungen hauptsächlich unterirdisch vorgesehen sind, sind dort grünordnerische Maßnahmen als Wohnumfeldverbesserung sinnvoll und auch gut umsetzbar. Ebenso verhält es sich im Bereich WA2, wo neue Geschosswohnungsbauten mit großflächigen Tiefgaragen entstehen werden. Beide Bereiche sollen grünordnerisch als eine Einheit wirken, weil dies auch früher ein zusammengehöriger Bereich war. Trennende Elemente wie Stützmauern sind somit nicht zulässig. Es soll ein zusammenhängender innenliegender Grünbereich entstehen. Neupflanzungen von Bäumen wurden je Wohneinheit festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt, aber dennoch für die Investoren eine notwendige Flexibilität in den Standorten gegeben. Je sechs oberirdische Stellplätze ist ein trennender Baum zu pflanzen, wodurch sich die Durchgrünung auch über die Anlage oberirdischer Stellplätze erstrecken wird.

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren und das Wettbewerbsverfahren wurden sämtliche Bäume des ehem. Klinikareals erfasst und bewertet. Daraus hat sich ergeben, dass eine Vielzahl der Bäume nicht ausreichend vital einzu-stufen ist, städtebaulich nicht prägend, bzw. nur mehr kurze Lebenserwartungen aufweisen. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet nur sehr wenige Bäume als zu erhaltend festgesetzt, wie eine größere Gehölzgruppe im südlichen Bereich WA2. Im Rahmen einer Neubebauung eines solch großen Areals wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, den Schwerpunkt eher auf die Anzahl von Neupflanzungen der I. und II. Ordnung von Bäumen zu legen.

Für Bäume, die im Rahmen der Kartierung als zu erhalten eingestuft worden sind und auf Grund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen nicht gehalten werden können, werden konkrete Ersatzpflanzungen festgesetzt, in der Lage den städtebaulichen Veränderungen angepasst. Auf Grund der in der Flächenausdehnung erforderlichen Tiefgarage (eine 2-geschossige Tiefgarage scheidet auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse und des Grundwasserspiegels aus) kann die mächtige Eiche an der Südwestecke der Memminger Straße 52 (WA1) nicht erhalten werden. Als Ersatz ist in der Nordwestecke des Grundstücks eine relativ große Eiche zu pflanzen. Im Bereich WA4 sind als Ersatz für drei bestehende Bäume an der Madlenerstraße drei Neupflanzungen festgesetzt.

Die das Stadtbild und Vorfeld des Gebäudes Memminger Straße 52 wesentlich prägende ca. 6,0m hohe Buchenhecke wird dagegen als zu erhalten festgesetzt. Dies stellt auch die Grundlage für die Errichtung einer 6,0m hohen Lärmschutzwand dahinter dar. Selbst wenn die Hecke irgendwann nicht mehr ausreichend vital sein sollte, ist sie möglichst gleichwertig zu ersetzen. Zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und als Ersatz für die sehr dichte Be-

bauung, vor allem im rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikums, sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge werden durch Freiflächengestaltungspläne die jeweiligen grünordnerischen Maßnahmen konkretisiert.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Denkmal Memminger Straße 52 und im ehem. Waschhaus „Mauersegler“ (*Apus Apus*). Dies wurde im Rahmen einer Begehung durch die Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu des LBV (Landesbund für Vogelschutz) festgestellt. Somit sind Artenschutzmaßnahmen zu beachten. Mauersegler (*Apus apus*) nisten in Höhlungen im Traufbereich, zwischen Dachsparren und in Mauerlücken. Die Nester sind oft nicht als solche zu erkennen und werden bei durchgeführten Arbeiten oft zerstört. Mauersegler brüten in Kolonien und suchen ihre Nistplätze jedes Frühjahr wieder auf. Umso wichtiger ist die Neuschaffung von Nistplätzen, wenn in bestehende Nistplätze eingegriffen wird.

Die Vorschriften zum Artenschutz (§ 37 ff. BNatSchG) haben unmittelbare Geltung. Eine Abweichungskompetenz der Länder besteht nicht.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 42 Abs. 1, Nrn1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

44 Rote Liste gefährdeter Brutvögel (Aves) Bayerns

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	SL	OG	T/S	Av/A	RLD	Kriterium
<i>Anthus spinoletta</i>	Bergpieper	–	1	–	V	*	c4 + Ri 3
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	V	2	V	2	*	c4 + Ri 1/4
<i>Corvus monedula</i>	Dohle	3	3	V	V	*	c4 + Ri 3/2
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	V	3	3	3	V	c4 + Ri 1
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	V	V	V	b3
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V	*	V	3	*	c4 + Ri 6
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V	V	V	V	*	c4 + Ri 3
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht	V	V	3	V	V	c4 + Ri 3
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	V	II	V	–	1	c4 + Ri 3
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	V	V	0	V	2	c4 + Ri 3
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V	V	3	3	*	c4 + Ri 3
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V	V	3	V	*	b3
<i>Dendrocopos minor</i>	Kleinspecht	V	V	V	V	*	c4 + Ri 1
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	V	–	V	V	V	c4 + Ri 3
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	V	V	V	c4 + Ri 1
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	V	V	V	V	V	c4 + Ri 3
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	V	V	V	V	V	b3
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	V	1	2	1	V	c4 + Ri 3
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	3	2	V	V	c4 + Ri 1
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	V	V	V	b3
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	V	V	3	V	*	c4 + Ri 2/3
<i>Turdus torquatus</i>	Ringdrossel	–	2	–	V	*	c4 + Ri 3

Der Mauersegler ist durch mehrfachen Nestfund im Dachbodenbereich sowohl im Haupt- als auch im Nebengebäude (ehem. Waschhaus) nachgewiesen. Es handelt sich um eine Rote-Liste Art mit dem Status Deutschland: V – Art der Vorwarnliste, Bayern ebenfalls V – Art der Vorwarnliste.

Der Mauersegler ist in Bayern zwar ein häufiger Brutvogel. Er steht jedoch auf der Vorwarnliste, und zwar in allen Naturraumeinheiten. Diese Einschätzung ist vor allem dadurch begründet, dass moderne Bautechniken und damit auch Gebäudesanierungen die Zahl potenzieller Nistplätze reduzieren, eine Gefahr, die auch großräumig in Mitteleuropa eintreten könnte. Aus 12 europäischen Ländern wird bereits vom Rückgang der Brutbestände berichtet. In Kempten ist diese Entwicklung durch den Abriss von Gebäuden und im Zuge von Nachverdichtungen Neuerrichtung von Gebäuden ebenso ablesbar. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach mit mittel – schlecht bewertet. Der Verlust von Nistplätzen kann durch künstliche Nisthilfen ausgeglichen werden, auch Neuansiedlungen von Kolonien sind möglich.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausführlich abgestimmt, wie während der Bauzeit der Schutz des Mauerseglers gewährleistet werden kann. Es musste für die Nistkästen ein Standort gefunden werden, der möglichst wenig durch Bautätigkeiten gestört wird und auch die thermischen Voraussetzungen für die Art sicherstellt. Im näheren Umfeld wären grundsätzlich das Hochhaus Gerhart-Hauptmann-Straße 5 oder Memminger Straße 59 (Gerhardinger Haus) geeignet. Das Hochhaus befindet sich allerdings nicht im Eigentum des Eigentümers der Memminger Straße 52 und das Gerhardinger Haus liegt außerhalb des Geltungsbereichs, so dass die Festsetzung einer CEF-Maßnahme nicht möglich ist. Die Ostseite der Memminger Straße 52 ist auf Grund der vorgesehenen Balkonanlagen nicht geeignet (Baulärm, Thermikbeeinträchtigung). Die Westfassade eignet sich gut, weil dort nur sehr geringe Bautätigkeiten erfolgen werden, die thermischen Bedingungen günstig sind und auch langfristig die Nistkästen vom Mauersegler genutzt werden können. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde eine ausführliche Detailabstimmung vorzunehmen.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	3,6 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,7 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,9 ha

5.6 Umweltbericht

5.6.1 Einleitung

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Kurzdarstellung des Inhalts

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll auf den Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses (Klinikum an der Memminger Straße) ein innenstadtnahes Wohngebiet ermöglicht und die bestehenden Baustrukturen mit eingebunden werden. Im Einmündungsbereich der Madlenerstraße in die Memminger Straße sind Flächen für einen Ersatzbau des bestehenden Hospizes vorgesehen. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen.

Landesentwicklungsplan Bayern

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan der Region Allgäu (16)

B V 1.3 (Z) - Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet ist von kartographisch dargestellten regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans nicht betroffen.

Das vorgenannte Ziel, neue Bauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, entspricht dem Planvorhaben. Die neuen Wohnbauflächen werden in zentraler Lage, nördlich der Innenstadt ausgewiesen.

5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, wird im Anschluss eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durchgeführt.

5.6.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet umfasst im nördlichen Bereich die größtenteils versiegelten Flächen der ehem. Krankenhausnutzung mit Gebäudebestand Memminger Straße 52, abgebrochenen rückwärtigen Gebäudeflächen und den ehem. Stellplatzflächen. Zur Gerhart-Hauptmann-Straße befand sich der Hubschrauberlandebereich und Richtung Gottesackerweg noch kleinere Patientengartenflächen.

Im südlichen Bereich befinden sich mittlerweile abgebrochene ehem. Klinikgebäude an der Memminger Straße, die Hospizgebäude und Wohnbebauungen an der Madlenerstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße mit versiegelten Stellplatzflächen und kleineren Gartenflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen vorgesehen werden. Diese bedeuten grundsätzlich einen Eingriff in vorhandene Bodenverhältnisse. Auf Grund der Vorbelastung in Form der Gründungen und Untergeschosse der abgebrochenen Gebäudeteile des ehem. Klinikums, werden die zu erwartenden Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt wird.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen, auch unter den Gartenflächen, vorgesehen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich voraussichtlich den Vorgaben des § 17 der BauNVO orientieren. Die Beeinträchtigung wird deshalb als mittel erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 2 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

5.6.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 3,70m vor.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Ggf. sind Eingriffe in Stau- oder Schichtwasser möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es ist deshalb von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ähnlich wie in Bezug auf das Schutzgut Boden, ist auch beim Schutzgut Wasser die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da eine verringerte Sickerleistung des Bodens die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen könnte. Auf Grund der innenstadtnahen Lage der zukünftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass großflächig Tiefgaragen, auch unter den Gartenflächen, vorgesehen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich voraussichtlich den Vorgaben des § 17 der BauNVO orientieren. Die Beeinträchtigung wird deshalb als mittel erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten sind durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit möglich. Daher wird von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

Ergebnis

Tab. 4 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächengewässer	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel

5.6.2.3 Klima / Lufthygiene

Beschreibung

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (Plangebiet ca. 665 müNN) und durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen beeinflusst. Die Stauwirkung in diesem Bereich führt zu den recht hohen Niederschlägen mit 1300 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,7°C relativ niedrig. Aus kleinklimatischer Sicht stellen die Grünbereiche des Zentralfriedhofes am Gottesackerweg und des städtischen Friedhofs an der Rottachstraße bis hin zur östlich liegenden Iller Kaltluftbildner dar. Im Verhältnis dazu stellen die Freiflächen des ehem. Klinikgeländes einen relativ kleinen Anteil dar. Die Bedeutung der Fläche im Sinne einer Frischluftzufuhr wird dennoch gemindert.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Westen unmittelbar angrenzend verläuft die stark befahrene Memminger Straße mit Anbindung an den Stadtring und die nördlichen Vororte. Daran schließen v.a. Wohnnutzungen im Bereich der Stiftsstadt an, von denen keine Emissionen zu erwarten sind. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Untersuchungsgebiet werden die Emissionsverhältnisse hauptsächlich vom Kfz-Verkehr bestimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese temporären Belastungen können jedoch als gering erheblich bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Kleinklima und die Lufthygiene sind zwei wesentliche Kriterien zu überprüfen. Dabei handelt es sich um die Lage und Struktur der bebauten Flächen in Hinblick auf die kleinklimatische Situation und die verbleibenden klimarelevanten Freiflächen, die Strukturierung und Durchgrünung der verbleibenden Flächen insbesondere im Hinblick auf die Durchgrünung mit Großbäumen, Anteil an Grünflächen und Dachbegrünung.

Durch die zukünftige Wohnbebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen und Begrünungsmaßnahmen büßt die Fläche nichts ihrer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ein. Nachdem baumbestandene Straßen um bis zu 6°C kühler sind als baumlose, kommt im Hinblick auf die Vermeidung auch der Durchgrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Ein wichtiger Beitrag hierzu leisten die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie die Durchgrünung der Innenbereiche (vgl. Vermeidungsmaßnahmen). Insgesamt wird deshalb mit niedrigen anlagebedingten Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

5.6.2.4 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotopbereiche. Im Zuge der Abbrucharbeiten der rückwärtigen Klinikgebäude wurde ein Großteil der nicht zu erhaltenden Bäume entfernt. Im Bebauungsplan sind städtebaulich oder naturschutzrechtlich besonders wichtige Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Vorkommen geschützter Tierarten sind im Planungsgebiet im Dachstuhlbereich des Denkmals Memminger Straße 52 samt ehem. Waschhaus festgesellt worden (Mauersegler, Apus apus). Weitere nachgewiesene Tierarten sind der Haussperling (Passer domesticus) sowie der Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), beides nicht-geschützte Tierarten.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben erfordert durch den Bau Eingriffe in den ehem. Patientengarten mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Weiterhin werden Einzelbäume und Gebüsch entfernt. Die Tötung oder Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und der derzeitigen intensiven Nutzung jedoch ausgeschlossen werden. In Bezug auf das potentielle Jagdhabitat von Vögeln oder Fledermäusen ist davon auszugehen, dass die Tiere sich auf ruhigere Flächen im Norden bzw. entlang der Iller zurückziehen werden. In diesen Bereichen stehen weiterhin ausreichende, deutlich besser geeignete Flächen zur Verfügung. Insgesamt können die bau- und anlagebedingten Eingriffe als gering erheblich angesehen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind geringfügige Beeinträchtigungen durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter möglich. Eine gravierende Beeinträchtigung der neuen Grünflächen wird jedoch nicht erwartet. Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere ist nicht zu erwarten.

Ergebnis

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Spezieller Artenschutz

Die mehrfachen Nestfunde des Mauerseglers, einer geschützten Art, im Dachbodenbereich der Memminger Straße 52 samt ehem. Waschhaus sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Da es sich beim vorliegenden Projekt nur um eine zu prüfende Vogelart handelt, hält die Untere Naturschutzbehörde eine förmliche

saP für entbehrlich. Es genügen für die Prüfung die Daten, die der LBV und das LfU zur Verfügung gestellt haben.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 42 Abs. 1, Nrn1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausführlich abgestimmt, wie schon während der Bauzeit der Schutz des Mauerseglers gewährleistet werden kann. Es musste für die Nistkästen ein Standort gefunden werden, der möglichst wenig durch Bautätigkeiten gestört wird und auch die thermischen Voraussetzungen für die Art sicherstellt. Die Westfassade der Memminger Straße 52 eignet sich gut, weil dort nur sehr geringe Bautätigkeiten erfolgen werden, die thermischen Bedingungen günstig sind und auch langfristig die Nistkästen vom Mauersegler genutzt werden können. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ausführliche Detailabstimmung vorzunehmen.

5.6.2.5 Mensch

LÄRM

Beschreibung

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wird derzeit durch die Nähe zur Memminger Straße geprägt, welche auf Grund hoher Verkehrszahlen erhöhte Lärmemissionen hervorruft. Eine weitere, wenn auch geringere, Lärmbelastung liegt durch den Verkehr der Madlenerstraße vor. Im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um an den westlichen und südlichen Rändern des Plangebiets möglichst gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen zu können. In Teilbereichen können allerdings nur die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden bzw. werden nachts leicht überschritten.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial kommen. Aufgrund der Größe des Baugebiets ist hier von einer längeren Bauphase auszugehen. Nachdem im Nahbereich lärmempfindliche Wohngebiete zu finden sind, sind diese Beeinträchtigungen als mittel erheblich anzusehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Bezug auf den Immissionsschutz ist neben der möglichen Belastung für bestehende angrenzende Wohnnutzungen auch zu beurteilen, in wie weit eine positive Wohnqualität für mögliche zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist.

Im Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen, die durch das Vorhaben samt der notwendigen Tiefgaragenzu- und -abfahrten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Memminger Straße bzw. den Gottesackerweg und die Madlenerstraße. Somit kann eine Belastung für die dort angrenzenden Wohngebäude entstehen.

Anlage- und betriebsbedingt sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch-Lärm geringe Auswirkungen zu erwarten.

ERHOLUNG

Bestandsbeschreibung

Die bisherigen Flächen haben für eine organisierte Erholung eine geringe Bedeutung. Daher wird die Bedeutung für die Naherholung als gering bewertet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten. Im Stadtgebiet sich befindliche Erholungsbereiche werden durch die Planung nicht tangiert.

Ergebnis

Tab. 6 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

5.6.2.6 Landschaftsbild

Beschreibung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaftsbild von der Planung nicht betroffen. Als ortsbildprägend ist das denkmalgeschützte ehem. Klinikhauptgebäude an der Memminger Straße zu werten.

Ergebnis

Tab. 7 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

5.6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Bodendenkmal

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird das Bodendenkmal der Stiftsstadt gestreift.

Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude des ehem. Distrikthospitals samt bauzeitlichem Waschhaus (Memminger Straße 52) aufgeführt. Durch die Nutzung als Klinikgebäude erfolgten in

den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Eingriffe in die Struktur und Substanz des Gebäudes.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Bodendenkmal

Grundsätzlich können durch die Baumaßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebiets Eingriffe in das Bodendenkmal erfolgen. Auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. der abgebrochenen Bebauung in diesem Bereich ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Baudenkmal

Das Baudenkmal wird im Zuge des auf die Flächennutzungsplanänderung aufbauenden Bebauungsplanverfahrens nachrichtlich übernommen werden. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind somit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Grund der Vorbelastungen, vor allem im Bereich des ehem. Klinikhauptgebäudes, ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind auf Grund der in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere
Baubedingte

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

5.6.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden.

5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen der abgebrochenen ehem. Gebäudeteile des Klinikums weiterhin brach liegen und sich evtl. gebietsverträgliche Zwischennutzungen einstellen. Nahe des Stadtzentrums würde somit eine wichtige Entwicklungsfläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung entzogen werden.

5.6.4 Vermeidung und Minimierung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.6.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Im Bebauungsplan sind verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist das Pflanzgebot gemäß den grünordnerischen Festsetzungen bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen anzuerkennen.
- Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die festgesetzte Begrünung von Flachdächern anzuerkennen.
- Für das Schutzgut Mensch sind die aktiven und passiven schallschutzmaßnahmen anzuerkennen.

5.6.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG. Die Stadt Kempten (Allgäu) orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

Als Eingriffsflächen werden die Flächen bezeichnet, auf denen gegenüber der bestehenden Nutzung bzw. Versiegelung sowie der kürzlich aufgegebenen Nutzung bzw. Versiegelung durch das Bebauungsplanverfahren eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgen wird. Bereiche, die im Bestand nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. auf Grund einer nachwirkenden Prägung einer kürzlich aufgegebenen Nutzung (Aufgabe Kliniknutzung im November 2012) bzw. abgebrochenen Baustrukturen (Abbruch der rückwärtigen Gebäudeteile im April 2014) nach § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Anhand der nachfolgend dargestellten dfk mit Stand 31.03.2014 und des Luftbildes mit Stand 2013 wird deutlich, dass der überwiegende Teil des Plangebiets bebaut ist bzw. war. Im rückwärtigen Bereich des ehem. Klinikums (Flst.-Nr. 1684/3) befanden sich neben dem mehrgeschossigen Bettentrakt mit Klinikkapelle, Parkplatzflächen am Gottesackerweg ein Helikopterlandeplatz östlich des Bettentraktes Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße. Planungsrechtlich ist somit auch der gesamte ehem. Klinikbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass im Plangebiet keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine öffentliche Nutzung oder eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für z. B. einen Schulneubau, Ämtergebäude, etc. war für das Grundstück nicht angedacht, weil dafür in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht. Eine gewerbliche Nutzung scheidet auf Grund der umgebenden Wohnnutzungen, des Zentralfriedhofs und der innerstädtischen Lage aus. Größere Dienstleistungsnutzungen wären grundsätzlich auch vorstellbar gewesen. Die angestrebte Wohnnutzung entspricht am meisten dem städtebaulichen Kontext der Umgebung und der derzeitigen Nachfrage bzw. angespannten Situation am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens hätten andere planerische Lösungen für die rückwärtigen Brachflächen des ehem. Klinikgeländes gefunden werden können. Eine grundsätzlich andere Ausnutzung des Grundstücks hätte dies allerdings nicht bedeutet.

5.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgend Materialien zur Verfügung:

- Biotopkartierung Stadt Kempten, Stand 2009
- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003
- Stadt Kempten, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 2009

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5.6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitoring ist in geeigneten Zeitintervallen nachzuprüfen, ob die lärm mindernden Maßnahmen im Fahrbahnbereich der Memminger Straße noch den erforderlichen Minimierungseffekt leisten können.

5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht auf einem bislang größtenteils als Klinikum genutzten Bereich die bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Wohngebiets. Der Planumgriff umfasst insgesamt ca. 3,6 ha.

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Tab. 9 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	Anlage- bedingten Auswirkungen	betriebs- bedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Ober- flächen- gewässer	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grund- wasser	gering	mittel	mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Land- schafts- bild	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

5.7 Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, Möhler+Partner, Augsburg, 14.10.2015
- Baufachliche Stellungnahme, Geo-Consult, Blaichach, 15.03.2014