

Stadt Kempten (Allgäu)

**Bebauungsplan Nr. 465
„Rottachstraße“**

im Bereich zwischen der Rottachstraße und der Rottach

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

07.07.2010

21.09.2010

07.10.2010

15.03.2011

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
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	2
	§ 2 Bestandteile	2
	§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 4 Art der baulichen Nutzung	2
	§ 5 Maß der baulichen Nutzung	3
	§ 6 Bauweise	4
	§ 7 Abstandsflächen.....	4
	§ 8 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen.....	4
	§ 9 Stellplätze, Nebenanlagen	4
	§ 10 Grünordnung	5
	§ 11 Leitungsrechte	5
	§ 12 Immissionsschutz.....	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
	§ 13 Dächer.....	6
	§ 14 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen	6
	§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern	6
	§ 16 Werbeanlagen.....	6
	§ 17 Einfriedungen	6
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
	Altlastenkataster.....	7
	Denkmalschutz	7
	Wasser- und Abwasser	7
	Stromleitung	7
	Regelwerke	8

5	Begründung	8
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	FNP / LP.....	8
	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
	Geltungsbereich.....	8
5.2	Lage / Größe.....	8
	Topographische Verhältnisse	8
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	8
	Grundlage	8
	Planungsziele	9
	Art der baulichen Nutzung und Bauweise	9
	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
	Erschließung / Stellplätze, Garagen	11
	Leitungsrechte.....	11
	Immissionsschutz / Altlasten	12
	Ver- und Entsorgung	13
	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	14
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
	Grünordnung.....	14
5.5	Kenndaten der Planung.....	15

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 für das Gebiet zwischen der Rottachstraße und der Rottach als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WRNG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

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

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 588).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rottachstraße“ mit einer Fläche von insgesamt 6.406m² ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Rottachstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 15.03.2011.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Rottachstraße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbebetriebe

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Wohnnutzungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten/ Bordellbetriebe

In Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind nicht zugelassen.

Einzelhandel

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird innerhalb des Mischgebietes wie folgt begrenzt: Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen sind und eine Verkaufsfläche von mehr als 200 m² aufweisen.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind gemäß dem Kemptner Einzelhandelskonzept 2009 wie folgt definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Vollsortiment), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ/ Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ und GFZ wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

§ 6 Bauweise

Bauweise

Im Planbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen die abweichende (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die Längenbegrenzung von 50 Metern für Gebäudekörper wird aufgehoben.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Hofflächen bzw. als Flächen für Stellplätze anzulegen. Außerhalb des Baufeldes und dem ausgewiesenen Garagen und Stellplatzbereich sind bauliche Anlagen unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse

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

Wandhöhe WH

Die zulässige maximale Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Attika, gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei sechs Vollgeschossen 21,40 m, bei fünf Vollgeschossen 18,00 m.

§ 7 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 8 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Bereich des Flurstücks 3193/1 Gemarkung Kempten wird entlang der Rottach gemäß Planzeichnung ein öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht

Für den öffentlichen Geh- und Radweg auf Flurstücks 3193/1 und Flur 3193/4 Gemarkung Kempten wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) festgesetzt.

§ 9 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb des ausgewiesenen Stellplatz- bzw. Tiefgaragenbereichs zulässig.

Der Stellplatznachweis hat auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in jeweils aktuellen der Fassung zu erfolgen.

§ 10 Grünordnung

Eingriffe, Fällungen und Anpflanzungen sind im Bereich des Gehölzstreifen des Ufersaums der Rottach unzulässig. Der Bereich ist in Form einer Naturverjüngung dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den Standorten der zu pflanzenden Bäume im Straßenraumbereich sind zulässig.

§ 11 Leitungsrechte

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung wird im Geltungsbereich ein Leitungsrecht für einen Mischwasserkanal zugunsten des Kemptener Kommunal-Unternehmens festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich zudem eine Wasserleitung und eine Stromleitung, die in der Planzeichnung dargestellt werden und nicht überbaut werden dürfen.

§ 12 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB: Schreiben vom

$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
62 dB	47 dB

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r, j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorten j die Bedingung $L_{r, j} \leq L_{EK, i} - \Delta L_{i, j}$ erfüllt.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als $0,5 s_{i, j}$ ist, kann $\Delta L_{i, j}$ nach Gleichung (3) berechnet werden:

$$\Delta L_{i, j} = - 10 \lg (S_i / (4\pi s_{i, j}^2))$$

Dabei ist $s_{i, j}$ der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter (m); S_i die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter (m^2). Anderenfalls ist die Fläche in ausreichend kleine Flächenelemente zu unterteilen und die Rechnung für diese Teilflächen durchzuführen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dächer

Dachform

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig. Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

§ 14 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren. Aufgeständerte Solarkollektoren sind auf dem Flachdach als Ausnahme zulässig, sofern sie nicht störend in den Straßenraum wirken.

§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

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

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

Ausnahme: Ausnahmeweise können bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das natürliche Gelände darf im Bereich des Ufersaums nicht verändert werden.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig. Die Einzelgröße von Werbeanlagen darf vier Quadratmeter nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur an maximal zwei Gebäudeseiten bis zur Oberkante des Gebäudes angebracht werden.

Im Einfahrtsbereich ist eine Einzelwerbeanlage mit einer maximalen Fläche von vier Quadratmeter und einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

§ 17 Einfriedungen

Zulässige sind Einfriedungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie als Holz- und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe von maximal 1,60m.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Im Geltungsbereich bestehen keine ausgewiesenen Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen. Dennoch können im Bereich der ehemaligen Tankstellennutzung Altlasten mit mineralischen Kohlenwasserstoffen bzw. PAK etc. nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Wasser- und Abwasser

Im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung, deren Verlauf im Bestand im südlichen Teilbereich des Plangebietes über das Flurstück 3193/1 erfolgt. Die Trassenlage ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Trasse verläuft vollständig im öffentlichen Verkehrsraum und ist somit von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der im Plangebiet befindliche Mischwasserkanal kann in Absprache mit dem KKU überbaut werden.

Schmutzwasser ist über das städtische Mischwassernetz an das Klärwerk des AV Kempten anzuschließen, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt wird. Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Andere Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerrohre etc. sind nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Dies gilt auch hinsichtlich der Ableitung in den Mischwasserkanal des KKU. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist vor Rigolen- und Rohrversickerungen etc. in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung einzubauen. Niederschlagswasser von der Parkfläche über der Tiefgarage kann nach Rückhalt in die Rottach eingeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung in den Untergrund und für die Einleitung in die Rottach erforderlich, sofern Niederschlagswasser von befestigten Flächen über 1000 m² stammt. Anforderungen sind nach DWA-Regelungen M 153 und A 138 bzw. A 117 zu ermitteln. Erlaubnisfrei sind Einleitungen von Niederschlagswasser, die von befestigten Flächen kleiner 1000 m² stammen und die Anforderungen nach TRENGW bzw. TRENG einhalten.

Stromleitung

Im Plangebiet verläuft eine Stromleitung im Bestand, deren Verlauf in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wurde. Die Stromleitung kann in Absprache mit dem AÜW im Bereich des festgesetzten Verkehrsgrünbereichs bepflanzt werden. Eine Überbauung ist ausgeschlossen.

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN 18005, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 16, 3. OG, Zimmer 309-311 während der Dienststunden eingesehen werden.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche vor. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche wird dem Entwicklungsgebot bezüglich der abweichenden Darstellung im FNP/LP Folge geleistet.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht ein seit 08.01.1965 rechtskräftiger Bebauungsplan „Zwischen Adenauerring, Memminger- und Rottachstraße“. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wurde im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens mit Stadtratsbeschluss vom 07.10.2010 aufgehoben.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Im Norden und Osten wird der Plan begrenzt durch die Rottachstraße, im Westen durch die gewerbliche Bestandsbebauung und im Süden durch die Rottach.

5.2 Lage / Größe

Der Bebauungsplan „Rottachstraße“ liegt verkehrsgünstig im Innenstadtbereich. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Betriebe. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.406m².

Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet fällt von ca. 664 m über NN im Norden zur Rottach auf ca. 660 m über NN im Süden.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Grundlage

Im Bereich der Rottachstraße 71 bis 73 plant ein Investor den Bau eines fünf- bis sechsgeschossigen Gebäudekomplexes für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Auf der Grundlage von ersten Vorgesprächen zum Vorhaben war zunächst eine Realisierung und Genehmigung der Planung nach der erfolgten Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Memmingerstraße, Rot-

tachstraße und Adenauerring auf der Grundlage von § 34 BauGB vorgesehen. Die Vorentwurfsplanung zum Projekt verdeutlichte jedoch, dass die Realisierung des Vorhabens nach § 34 BauGB eine Abstandsflächenübernahme durch den nördlichen Grundstücksnachbarn (Polizeigrundstück des Freistaats Bayern) erfordert. Die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 7 BayBO kommt baurechtlich nicht in Betracht. Das Bauvorhaben grenzt des Weiteren an den Uferbereich der Rottach an. Städtebaulich und naturschutzfachlich besteht diesbezüglich die Zielsetzung den natürlichen Ufersaum in seinem bestehenden Höhenniveau grundsätzlich zu erhalten. Das Bauvorhaben entspricht auf der Grundlage der bislang vorgelegten Planung bereits im Wesentlichen dieser Zielsetzung und berücksichtigt einen entsprechenden Abstand zum Uferbereich der Rottach. Weiteres öffentliches Interesse besteht darüber hinaus an der Fortführung der im westlich angrenzenden Bebauungsplan (2. Änderung Zwischen Adenauerring, Memminger- und Rottachstraße) festgesetzten Fußwegeverbindung. Diese sollte planungsrechtlich auch im Bereich des Neubauvorhabens gesichert werden, so dass eine Gehwegverbindung der Memmingerstraße mit der Rottachstraße langfristig im Uferbereich gewährleistet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans daher erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich von baulichen Anlagen überdeckt wird, liegt deutlich unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Regelung des zulässigen Maßes und der Art der baulichen Nutzung zur Realisierung eines mehrgeschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes. Des Weiteren soll mit der Planung die planungsrechtliche Sicherung einer Geh- und Radwegeverbindung an der Rottach erfolgen.

Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Flächen im Geltungsbereich sind planungsrechtlich nach der Art der Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung ist in Anlehnung an die tatsächliche Nutzungsstruktur der näheren Umgebung erfolgt, die neben gewerblichen Betrieben wesentlich auch durch angrenzende Wohnnutzungen geprägt ist. Die Ausweisung eines Mischgebietes kam aufgrund der fehlenden Realisierbarkeit einer ausreichenden Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht in Betracht.

Einzelhandel

Im Rahmen des im Juni 2009 veröffentlichten Kemptener Einzelhandelskonzeptes (Stadt Kempten (Hrsg.) 2009: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu)“ wurden die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentren“ als städtebaulich schutzwürdige Bereiche und Investitionsvorranggebiete definiert. Gleichzeitig wurden Einzelhandelsbranchen und Sortimente definiert, die wesentlich für die Nutzungsvielfalt, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren sind.

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen ab einer Verkaufsfläche von 200 m² schädliche Auswirkungen anzunehmen. Dieser Schwellenwert ergibt sich aus den Erhebungen der GMA, wonach 90 % der Kemptener Non-food-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 200 m² aufweisen. Mit der Verkaufsfläche von 200 m² wird daher ein für die Stadt Kempten charakteristischer Betriebstyp gekennzeichnet. Inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Food- und Nonfood-Bereich tragen in Streu- und Nebenlagen zu einer Ergänzung der wohngebietsnahen Versorgung bei. Dies gilt in besonderem Maße für das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischereien), kleinflächige Obst- oder Getränkehändler sowie Toto-Lotto- bzw. Zeitschriftenläden oder Blumen Geschäfte. Die Neuansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe wird in der Kleinflächenregelung deshalb bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m² auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten, 2009).

Da das Gewerbegebiet außerhalb der definierten Nahversorgungszentrenbereiche und außerhalb der Einkaufsinnenstadt liegt, wurde die Zulässigkeit des Einzelhandels entsprechend der gutachterlichen Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes begrenzt.

Wohnnutzungen

Wohnnutzungen werden aus Immissionsschutzgründen (Verkehrsbelastung Rottachstraße und rückseitiger Parkierungsbereich) vollständig ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe

Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe werden zur Vermeidung eines „trading-down“ Effektes des Gebietes und unter Berücksichtigung der Tatsache das bislang keine derartigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden sind vollständig ausgeschlossen. Dies gilt auch für die in, § 8 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme, die ebenfalls einen „trading-down“ Effekt des Gebietes befürchten lässt.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 BauNVO festgelegt. Die intensive Nutzungsdichte entspricht der umliegenden Grundstücksnutzung.

Bauweise

Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu die Realisierung eines durchgehenden Gebäudekörpers mit über 50m Gebäudelänge zu ermöglichen. Städtebaulich soll in Verbindung mit der straßennahen Ausweiseisung des Baufensters eine entsprechende Raumkant ausgebildet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster garantiert einen straßenraumprägenden Baukörper. Stellplätze und Garagen sind auf den Bereich des Stellplatz- bzw. Garagenbereich beschränkt. Durch die Festsetzung werden sämtliche Stellplatzbereiche vom Straßenraum abgewandt und städtebaulich störende, straßenbegleitende Stellplatzflächen vermieden.

Erschließung / Stellplätze, Garagen

Erschließung und Geh- und Radweg

Das Plangebiet wird über die Rottachstraße erschlossen. Zwischen der Rottachstraße und der Memminger Straße wird eine i.V.m. dem nach Westen anschließenden Bauleitplan Geh- und Radwegeverbindung gesichert. Die Geh- und Radwegeverbindung erfolgt auf Uferniveau über eine entsprechende Zufahrtsrampe von der Rottachstraße. Die Anbindung des Radwegs nach Norden erfolgt über den im Bebauungsplan „Adenauerring, Memminger- und Rottachstraße 2. Änderung dargestellten Geh- und Radweg. Beide Radwege stoßen aufgrund der Tiefgaragensituierung an der Nordgrenze des Flurstücks 3191/1 nicht unmittelbar aufeinander. Der Versatz der beiden Wegeführungen ist über einen entsprechenden Anschluss über das Flurstück 3183 Gemarkung Kempten zu lösen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist vollständig auf eigenem Grundstück innerhalb des ausgewiesenen Tiefgaragen- und Stellplatzbereichs nachzuweisen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Leitungsrechte

Im Plangebiet verlaufen ein Mischwasserkanal und eine Hauptwasserleitung im Bestand über private Grundstücksbereiche. Für die Hauptwasserleitung besteht kein grundbuchrechtlich gesichertes Leitungsrecht. Der Mischwasserkanal kann in Abstimmung mit dem KKV überbaut werden. In den Trassenbereich der Wasserleitung darf baulich nicht eingegriffen werden.

Immissionsschutz / Altlasten

Verkehrslärm

Aus dem im Zusammenhang mit der Nordspange durch die Fa. Tecum erstellten Gutachten für den Prognoseplanfall geht hervor, dass der für gesundheitliche Beeinträchtigungen heranzuziehende Beurteilungspegel von 70 dB(A) an der Rottachstraße bis zu einem Abstand von 22 m, der sich im Kreuzungsbereich noch vergrößert, überschritten wird. An der, der Rottachstraße zugewandten Fassade treten Beurteilungspegel von tagsüber 74 dB(A) und nachts 63 dB(A) auf. Die zu berücksichtigten schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Gewerbegebiet: tags 65 dB(A); nachts 55/50 dB(A)) werden entsprechend deutlich überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind grundsätzlich keine unmittelbar bindenden Vorgaben, deren Überschreitung bei der Ausweisung von Baugebieten zwangsläufig die Festsetzung von Maßnahmen aktiven oder passiven Schallschutzes erfordert. Das Bundesverwaltungsgericht sieht in diesem Zusammenhang Überschreitungen der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) als abwägbar an (vgl. BVerwG Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06). Im Rahmen der Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte wurden aufgrund der auftretenden Immissionsbelastungen Wohnnutzungen vollständig ausgeschlossen. Des Weiteren müssen die betroffenen Außenbauteile der Bürogebäude ein erhöhtes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereich VI) aufweisen.

Gewerbelärm

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch den von dem Grundstück ausgehenden Lärm ist es erforderlich, für das Grundstück Emissionsbegrenzungen festzusetzen, die die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Anlagen auf der Grundlage der TA-Lärm sicherstellen. Da die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohngebäuden durch die bestehenden Gewerbebetriebe (Tankstellen, Sanitätsgroßhandel) bereits weitgehend ausgeschöpft werden, wurden entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente ermittelt, die an den umliegenden Immissionsorten zu Geräuschanteilen führen, die 6 dB(A) unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwertes liegen und damit gemäß den unter Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm genannten Vorgaben als irrelevant anzusehen sind.

Die Festsetzung der unten aufgeführten Emissionskontingente führt in der Praxis dazu, dass intensivere Nutzungen zur Nachtzeit wie z.B. durch Gaststätten- oder Hotelbetriebe nur bei Parkierung in der TG, deren Rampe in diesem Fall eingehaust werden müsste, zulässig sind. Tagsüber sind keine Überschreitungen der Lärmkontingente durch die Emissionen des Büro- und Geschäftshauses (Parkierung) zu befürchten.

Altlasten

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

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung - und erfolgt über den Mischwasserkanal. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über Versickerung bzw. Einleitung in die Rottach (vgl. 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeiten, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung als Gewerbegebiet müssen 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Planung ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert und erfolgt durch die Allgäuer Überlandwerke über ein Niederspannungsnetz.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz

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

Fernwärme

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft.

Gasversorgung

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

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die festgesetzte Dachform orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren.

Dachaufbauten

Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und zum Schutz der durch die Topographie weithin einsehbaren Dachlandschaft sind Dachaufbauten nur in eingeschränkter Form zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Betriebsgebäude zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer hoch frequentierten Straße und der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung soll durch die Einschränkungen der Werbeanlagen der bestehende prägende Gebietscharakter - ohne größere Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung - erhalten werden. Zudem soll eine städtebaulich störende Häufung von Werbeanlagen vermieden werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe und Art beschränkt um den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßenraums zu bewahren.

Geländegestaltung

Die Festsetzung zur Geländegestaltung wurde getroffen um das natürliche Ursprungsgelände - soweit wie möglich - zu erhalten. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen vermieden bzw. begrenzt werden.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan Rottachstraße wird ein bestehendes Baurecht (§ 34 BauGB) im Geltungsbereich überplant. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnung

Das Plangebiet weist durch die bislang vorhandenen Bestandsgebäude und Stellplatzbereiche einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Grünstrukturen sind im Bestand nur im Bereich des Uferraums der Rottach vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich gesamt	6.406m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Geh- und Radweg)	2.762 m ²
Gewerbliche Grundstücksfläche	1.411 m ²